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

19 ביוני 2017

תיקים מס': 1274-2016 + 1275-2016

לכבוד

גב' נורית גרינגר	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
ע"י שאול רוזנברג - שמאי מקרקעין	ע"י מאיר צור - שמאי מקרקעין
r-shamay@inter.net.il	meirtzor@gmail.com

בענין נורית גרינגר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

<u>ברח' הרבי מבכרך 2-4, תל אביב</u>

<u>חלקה 9 בגוש 7083</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 ובדרך של בקשה להיתר.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 22.2.2017 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 13.2.2017, ביקור נוסף נערך ע"י מר עוז כבודי שמאי ממשרדי ביום 7.6.2017.

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:

- שומתו של השמאי שאול רוזנברג מיום 1.8.2016.
- מסמך תיקון תחשיב מיום 26.10.2016.
- תכנית בקשה להיתר בניה.
- חוזה הקמה מיום 9.10.16 בין עירית ת"א, צוות רובינגרופ בע"מ וגרינגר נורית ואח'.
- החלטת ועדת משנה מיום 24.12.2014.
- החלטת רשות רישוי מיום 24.12.2015. (הארכת תוקף)
- מסמך התייחסות לפרוטוקול דיון מיום 5.3.2017 נערך ע"י השמאי שאול רוזנברג.
- כתב ערר גרינגר נורית נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב (כולל נספחים).
- הסכם קומבינציה.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי מאיר צור מיום 22.6.2016.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 26.10.2016.
- מסמך תגובה לפרוטוקול דיון נשלח מיום 6.3.2017 נערך ע"י השמאי מאיר צור.
- תגובה לפרוטוקול דיון מיום 9.3.2017 נערך ע"י עו"ד ליטל גנץ.
- התייחסות לערר תא/85319/16 מיום 19.2.2017 נערך ע"י עו"ד ניר בראונשטיין.
- מסמך מיום 4.4.2017 - תגובה למסמכים שהוגשו ע"י ב"כ המבקש בדיון נערך ע"י עו"ד ניר בראונשטיין.

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

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 7083

חלקה: 9

שטח: 973 מ"ר

מגרש: 9א (שפ"פ) + 9 ב (מגורים ג')

שטח מגרש:804 מ"ר (677 מ"ר מגורים ג' + 127 מ"ר שפ"פ)

כתובת: רח' הרבי מבכרך 2-4, שכונת פלורנטין תל אביב

סוג הנכס: מגרש להקמת מבנה מגורים ומסחר ועליו מבנה מלאכה להריסה.

זכויות: בעלות פרטית במושעא.

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 מגרש למגורים ומסחר ועליו מבנה מלאכה חד קומתי (להריסה) הממוקם ברחוב הרבי מבכרך 2- 4 בשכונת פלורנטין, תל אביב – יפו.

הנכס ידוע גם כחלקה 9 בגוש 7083 אשר שטחה הרשום הינו 973 מ"ר.

כמו כן הנכס ידוע כמגרשים 9א' ביעוד לשפ"פ ו – 9 ב' ביעוד למגורים ג' בשטח כולל של 804 מ"ר (לפי תכנית 2902).

החלקה ממוקמת בצפון שכונת פלורנטין, מדרום לדרך יפו – אילת.

שכונת פלורנטין הינה שכונה הנמצאת בשלבי התחדשות עירונית, השכונה מאופיינת בשימושים מעורבים של מלאכה, מסחר, בילוי, ומגורים, במבני מלאכה ותיקים בני 1-3 קומות לצד בניני מגורים ומסחר חדשים בני 8-10 קומות.

בשנים האחרונות האזור עובר תהליך התחדשות עירונית ופינוי מבני המלאכה לטובת מבני מגורים ומסחר. מדרום לנכס בהמשך אברבנאל ודרך סלמה הוקם פרויקט מגורים מסחר "פיבקו פלורנטין" וממערב הוקם פרויקט מגורים ומסחר "אליפלט 26 " (קנדה ישראל).

למגרש צורת טרפז לא רגולרי עם חזית מזרחית באורך 4.40 מ' לרח' אברבנאל וחזית דרומית באורך 48.92 מ' לרח' הרבי מבכרך.

על החלקה קיים מבנה חד קומתי ותיק ששימש בעיקר למלאכה הכולל גג אסבסט משופע. הבניין נבנה בשנות ה – 30 של המאה שעברה. הבנין מיועד להריסה ובעת הביקור בנכס היה ריק מדיירים.

במגרש מתוכננת הקמה של בנין מגורים ומסחר בן 10 קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר ו - 4 קומות מרתף חניה.

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 **B**, שהודעה על אישורה פורסמה ביום 05.01.1933, כלולה החלקה הנדונה **באזור מסחרי**.

<u>שימושים</u>

להלן השימושים המותרים באזור מסחר (כולל את השימושים באזורי דירה א', ב' ו- ג') כדלקמן:

בית דירה למשפחה אחת על כל מגרש מינימאלי. מועדונים פרטיים, חברתיים וספורטיביים. בנייני ציבור, מקומות תפילה, מוסדות חינוך, בתי חולים.

חוות, סדור גינות ומשתלות, פארקים גני שעשועים בנייני ספורט. משרדים של בעלי מקצועות חופשים או אמנים. משלח יד ביתי בקשר עם השימושים הנ"ל בלבד.

השכרת חדרים לדירה עם או בלי אוכל. שימושי לוואי הרגילים או המשתייכים לגבי השימושים הנ"ל. גרזים פרטיים עבור שתי מכוניות ולא יותר. בתי מעון המכילים לא יותר משלוש דירות לכל מגרש מינימאלי. בתי מלון ופנסיונים. סנטוריום. מוסדות צדקה או מחסה. חנויות בתי מלאכה. גרז'ים להחכרה לאוטומובילים שמשתמשים בהם שלא לצרכי מסחר. בתנאי שיוסיפו למרחב הפנוי שע"י הבניין עד 25 ממ"ר של שטח פנוי לכל מקום החכרה לאוטומוביל אחד.

עסקים עפ"י תוספת א' ב' וג' לתכנית.

להלן שימושי המסחר:

כל הנזכר לעיל ועוד- חנויות, בנייני משרד ומסחר, בתי מלאכה, גרז'ים ציבוריים עבור לא יותר מ- 10 מכוניות.

עסקים עפ"י תוספת ד' לתכנית.

<u>זכויות הבנייה</u>

באזור מסחרי ותעשייה 50% מהשטח הכללי של המגרש יחד עם חצי שטח הרחוב הגובל או הרחובות הגובלים כשבמגרשי איים יוכל שטח הבניין לגדול עד כדי 60%.

גובה הבניין - 25 מ'. גובה הבניין במגרשי פינה יהיה בהתאם לתנאים.

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

שום בניין באזור מסחרי ותעשייתי לא יהיה גבוה מאשר פי 1.25 המרחק האופקי אשר בין הקיר החיצוני של הבנין הזה ובין קו הבניין אשר מעבר השני של הרחוב.

קוי בניין :

- המרחק המינימאלי בין קוי הבניין משני עברי הרחוב, לפחות ברחוב גובל אחד יהיה רוחב הדרך המאושרת.
- במקום שיש בניינים אך מעבר אחד של הרחוב, יהא המרחק מקו הבניין עד לציר הדרך חצי רוחב הדרך המאושרת.
- קוי בניין צדדים: חוץ מאשר במקרה של קיר משותף, לא יוקם כל בניין באופן כזה שיישאר בין הצד החיצוני של קיר חיצוני איזה שהוא של בניין כזה ובין גבול מגרש השכן מרחק אשר יהיה פחות מאשר 2 מ'.

אפשר לבנות מגדל או מבנה אחד על גג איזה בניין למעלה מן הגובה הקבוע בסעיפים. גובהו של כל מגדל או מבנה כזה מעל הקרקע לא יעלה על 1.25 של הגובה המקסימאלי המותר לבניין אשר עליו הקימו את המגדל או המבנה.

- עפ"י תכנית **397**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1487 מיום 21.11.1968, כלולה החלקה הנדונה **באזור מלאכה**.

חלקו המזרחי של המבנה (בפינת הרחובות אברבנאל והרבי מבכרך) מסומן להריסה.

זכויות הבנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר.

אחוזי בנייה באזור מלאכה וחזית מסחרית - לא יעלו אחוזי הבנייה בכל הקומות ביחד על 120%.

גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות.

קוי בניין: קו בניין לחזית המגרש כמסומן בתשריט, צידי 3 מ', אחורי 5 מ'.

לא תותר שום גישה לכלי רכב לשום מגרש מהרחובות הראשיים (דרך אילת, אברבנאל, דרך שלמה).

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

- עפ"י תכנית **1386**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1750 מיום 26.08.1971, התכנית מתירה הקמת סככות במרווחים האחוריים של הבניינים.

- עפ"י תכנית **תא/1367**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2142 מיום 11.09.1975, התוותה דרך מהירה, שינוי רוחב הדרך והרחובות בסביבה. עפ"י הוראות התכנית לא יוצאו היתרי בניה לפני שתכנית מפורטת תאושר כחוק לשטח מוקף רחובות.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **ע'**, שהודעה על אישורה פורמה בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, נקבעו הוראות להקמת מרתפים.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים בתכנית. בבניין מגורים רשאית הוועדה להתיר קומת מרתף אחת.

<u>באזור מלאכה ותעשיה</u>

השימושים המותרים: חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש את צורכי התעשייה והמלאכה כגון: אחסנה, אריזה, בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה והמלאכה שמעליהם ויירשמו כיחידה אחת.

השטח המותר לבנייה הינו עד 100% משטח המגרש.

גובה קומת המרתף ייקבע ע"י הוועדה המקומית בהתאם לתקנות התכנון ובניה ובהתאם לתקנות הג"א. בכל מקרה לא תעלה גובה קומת המרתף על 4 מ'.

הוועדה המקומית רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה, חריגה מקווי הבנייה, כפוף לאמור בטבלת הזכויות ושימושים למרתף, ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי הבניין, לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

השימושים המותרים באזור חזית מסחרית או חזית חנויות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, בתנאי שהשירותים בנ"ל יהיו 50% משטח המרתף, המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי ששטח המרתף יוצמד למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

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

<u>באזורי מגורים</u>

השימושים המותרים באזור לדירות מרובות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. שטח המקלט יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

- עפ"י תכנית **ע'1,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.03.2003, נקבעו הוראות לבניית מרתפים ושימושם.

<u>בבנייני תעשייה ומלאכה:</u>

תותר בניית שתי קומות מרתף, בנוסף על שתי קומות אלו תותר בניה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כללים ובהתאם לתנאים.

השימושים המותרים:

שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למסחר ותעסוקה (משרדים, מלאכה, ותעשייה) לבנייני ציבור ומבני נופש וספורט.

סך כל שטח בניית קומת המרתף תותר עד לגבולות המגרש (קו בניין "0").

סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.

השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף. העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

<u>בבנייני מגורים רווים:</u>

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'.

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

קומות מרתף למגורים:

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.

קומת מרתף למסחר:

סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחדות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. השטחים הנלווים ליחידה השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום מקרקעין.

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

- עפ"י תכנית **ג'1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705 מיום 20.8.2007 נקבעו הוראות בניה על הגג כדלקמן:

<u>חדר יציאה לגג</u>

הותרה בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה), תכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים.

שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבנין.

גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות בבנין, משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

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

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

למרות האמור לעיל, בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה, סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.

לא תותר כל בנייה על גג קומת גג חלקית, על גג חדרי יציאה לגג ו/או על גבי עלית גג למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג בבניינים בהם קיימות דירות על הגג.

- עפ"י תכנית **תא/2902**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6068 מיום 07.03.2010, נכללה החלקה בשטח לאיחוד וחלוקה ושונה ייעוד החלקה מאזור מלאכה ל**אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית ושטח פרטי פתוח.**

בתכנית מסומן שטח להרחבת הדרך בחזית החלקה לרח' אברבנאל, כמו כן כל המבנים על החלקה מסומנים להריסה.

החלקה הנדונה הוגדרה כמגרשים **9א ו- 9ב' כדלקמן:**

<u>מגרש 9א' – ביעוד שטח פרטי פתוח - שפ"פ (בשטח 127 מ"ר עפ"י תכנית הבקשה להיתר):</u>

השטח הפרטי הפתוח יהווה חלק מן המגרשים לבניה ויפותח כגן משותף ולטובת הציבור מעל למרתפי חנייה. לא תותר כל בניה ו/או הצבת גדרות ומחסומים בין המגרשים, בתוכם וביניהם לבין דרכים המקיפות.

<u>מגרש 9 ב' - בייעוד מגורים ג' (בשטח 677 מ"ר עפ"י תכנית הבקשה להיתר):</u>

התכליות המותרות באזור מגורים:

דירות מגורים יותרו בכל הקומות אשר מעל קומת הקרקע וקומת הביניים.

בקומת הכניסה ובקומת הביניים מעליה תותר חזית מסחרית כמסומן בתשריט.

בקומת הכניסה ובקומת הביניים מעליה יותרו גם משרדים, שירותים פיננסים ואישיים, סניפי בנק וכן מבואה לחצר, לחדרי המדרגות ולחניה. שירותי אוכל בתי אוכל ומשקה, מועדון כושר יותר בהיקף מצומצם ובכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה בעירית ת"א יפו.

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

יוקצה במבנה שטח בנוי כולל (עיקרי ושירות) של 200 מ"ר למטרות ציבוריות כגון: מעון ילדים, גן ילדים, בית כנסת, מרפאה, ספריה, מרכז קהילתי הכל עפ"י תאום עם מהנדס העיר. שטחים אלה ימוקמו בקומת הקרקע ובאישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם שטחים אלה בקומה הראשונה.

הכניסות למגורים יהיו נפרדות מן השימושים האחרים בקומת הכניסה.

ניתן יהיה לבנות על הגג חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים בלבד.

להלן השטחים המותרים לבניה במגרש 9ב':

מס' יח"ד: 31

מס' קומות מעל הקרקע: 11

שטחי הבנייה:

שטח למגורים מעל הקרקע			שטח למשרדים ומסחר			שטח למטרות ציבוריות	סה"כ שטח בנייה
עיקרי	שירות	כולל	עיקרי	שירות	כולל		
2,945	473	3,418	264	113	377	200	3,995

שטחי הבנייה הינם המרביים, בכל מקרה, לא יעלה הנפח הבנוי על המותר על פי מגבלות קווי הבניין ומספר הקומות המותרים עפ"י תכנית זו.

שטחי הבנייה על הגגות יהיו עפ"י תכנית מתאר מקומית ג' על תיקוניה.

שטחים תת קרקעיים יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ע'1 על תיקוניה.

ניתן להעביר שטחי משרדים ומסחר בין המגרשים ובתנאי שסך כל שטחי הציבור והמסחר לא יפחת מזה הרשום בטבלה.

מספר הקומות המצוין כולל את קומת הכניסה למסחר, קומת ביניים מעליה ומעליהן קומות מגורים. בנוסף למספר הקומות הכולל כאמור לעיל יותרו חדרי יציאה בגג ומתקנים טכניים.

קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור בכל בניין לא יפחת מ 95 מ"ר ובכלל זה 10 מ"ר בהם תותר בניית מרפסות מקורות בלבד.

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

<u>הסדרי תנועה וחניה</u>

הסדרי התנועה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה, ובאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו. במרתפי החנייה של מגרש 31 תותר חניה לדיירי מגרש 9ב'. תירשם זיקת הנאה למעבר על כלי רכב והולכי רגל לטובת דיירי מגרש 9ב' השותפים לחנייה וייחתם הסכם באישור מהנדס העיר אשר יבטיח את זכויותיהם וחובותיהם של בעלי הדירות השותפים בחניון. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.

נספחי התכנית לעניין בינוי תנועה ופיתוח יהיו מחייבים.

<u>הוראות עיצוב אדריכלי למגרש 9ב'</u>

תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח השפ"פ בתחום המגרש ושצ"פ הצמוד לו, וכן לשטח המדרכות בהיקף המבנים. תכנית פיתוח לשטחי השפ"פ והשצ"פ תהיה מחייבת.

<u>תכנית איחוד וחלוקה מחדש</u>

תוכן תכנית איחוד וחלוקה שתכלול את חלקה קיימת 9 והרחבת דרך וחלקה 137 ליצירת שצ"פ 9א', מגרש מגורים מיוחד 9ב' ודרך חדשה.

כל תכנית איחוד וחלוקה תכלול תשריט, לוח הקצאות וטבלת איזון בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. אישור התכנית יהיה תנאי להיתר בניה בתחום השטחים האמורים.

- עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי **עא/2902/9**, שאושרה ע"י הוועדה המקומית ביום 29.06.2014 נקבעו הוראות והנחיות לעיצוב אדריכלי ולפיתוח המגרש בהתאם להוראות תכנית מפורטת תא/2902 ובהתאם לתנאים.

בקשות להיתר

- ביום 24.12.2014 אושרה בקשה להיתר מס' 14-1285 בתיק בניין 3306-002 להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע בן 11 קומות, עבור 37 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף, בכפוף להשתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה חסרים.

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

1. הגדלת הצפיפות בכ- 20% מעבר ל 31 יח"ד המותרות עפ"י התב"ע.
2. חריגה מקוי הבניין המותרים עד 10% לצד אחורי לצורך ניצול הזכויות.

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

3. הבלטת גזוטראות בשיעור של עד 40% מקו בניין אחורי, עבור שיפור תכנון.

להלן שטחי הבנייה כפי שמופיע בתכנית הבקשה להיתר:

טב

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים				שטחי שירות						סה"כ שטחי הבנין	שטחים לא מקורים	מרפסות גג	פרגולות
	מגורים מוצע	מסחר מוצע	ציבורי מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	סה"כ שטחי שירות				
מרתף 4-				-		35.7	550.70	51.6	44.3	682.30	682.30			
מרתף 3-				-		32.6	582.30	51.2	0.68	666.78	666.78			
מרתף 2-				-		32.6	582.90	51.2	0.68	667.38	667.38			
מרתף 1-				-		30.4	322.87	69.6	66.38	489.25	489.25			
כניסה		199.17		199.17	28.39	103.8			42.8	174.99	374.16			54.8
קומה 1			189.09	189.09		12.3				12.30	201.39			
קומה 2	297.25			297.25	61.85	37.2				99.05	396.30	40		
קומה 3	297.95			297.95	61.85	37.2				99.05	397.00	40		
קומה 4	297.95			297.95	61.85	37.2				99.05	397.00	40		
קומה 5	297.95			297.95	61.85	37.2				99.05	397.00	40		
קומה 6	297.95			297.95	61.85	37.2				99.05	397.00	40		
קומה 7	309.31			309.31	50.29	36.6				86.89	396.20	40		
קומה 8	309.31			309.31	50.29	36.6				86.89	396.20	40		
קומה 9	309.31			309.31	50.29	36.6				86.89	396.20	40		40
קומה 10	220.32			220.32		37.1				37.10	257.42		118.5	51.8
גג				-						-	-			
סה"כ	2637.3	199.17	189.09	3,025.56	488.51	580.3	2,038.77	223.6	154.84	3,486.02	6,511.58	320	118.5	146.6

- ביום 24.12.2015 אושרה בקשה להיתר מס' 15-2377 בתיק בניין 3306-002 להארכת תוקף החלטת וועדה מקומית לשנה נוספת מיום 24.12.2015 עד 24.12.2016, בתנאי ההחלטה המקורית.

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

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות תל אביב יפו רשומה חלקה 9 בגוש 7083 אשר שטחה 973 מ"ר בבעלות:

בעלים	חלק הנכס
מרכז החרש והאומן בע"מ	5/224
גרניגר נורית	1/14
פישמן גדעון	1/14
ליבמן משה	13/448
ליבמן אביגדור (ויקטור)	13/448
פרוכטר גד מנחם	33/224
פרוכטר רוחמה	33/224
שנידר אלונה	24/224
שניצקי ציפורה	1/8
תדמור אסתר	1/8
טלית מכר עופר	1/16
טלית דב	1/16

להלן הערות האזהרה:

תאריך	מהות הפעולה	שם המוטב	הערה
26.06.2014	הערת אזהרה סעיף 126	עירית תל אביב	בגין הימנעות מעשיית עסקה
26.06.2014	הערת אזהרה סעיף 128	פרידמן יצחק	על הבעלות של שניצקי ציפורה
02.09.2015	הערת אזהרה סעיף 126	צוות רובינגרופ (הרבי מבכרך) בע"מ	על הבעלות של שניצקי ציפורה
23.12.2015	הערת אזהרה סעיף 126	צוות רובינגרופ (הרבי מבכרך) בע"מ	על הבעלות של מרכז החרש והאומן
17.04.2016	הערת אזהרה סעיף 126	צוות רובינגרופ (הרי מבכרך) בע"מ	חוזה קומבינציה

<u>הסכם קומבינציה</u>

הוצג בפני חוזה קומבינציה מיום 12.08.2015 בין **בעלי הזכויות הרשומים בחלקה 9** לבין **צוות רובינגרופ (הרבי מבכרך) בע"מ** (להלן "היזם/הקבלן").

בהתאם להסכם יבנה הקבלן עבור חלק מבעלי הזכויות את יחידות המוכרים בהיקף של 43.5% מזכויותיהם בנכס ובתמורה ל – 56.5% מזכויותיהם בנכס.

וכן יבנה עבור חלקם דירות כמזמיני בניה.

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

חוזה הקמה

הוצג בפני חוזה הקמה שנחתם ביום 09.10.2016 בין **עיריית תל אביב** לבין **צוות רובינגרופ (הרבי מבכרך) בע"מ** לבין **בעלי הזכויות הרשומים בחלקה 9**.

במסגרת הוראות התב"ע נקבע כי במקרקעין יוקצה לעירייה שטח ציבור בנוי של 200 מ"ר למטרות ציבוריות הקבועות בהוראות התב"ע.

בהתאם להסכמות שהושגו בין הבעלים הרשומים לבין היזם, התחייב היזם להקים את שטחי הציבור ולרשום אותם על שם העיריה.

בהתאם להוראות התב"ע ניתן להקים את מבנה הציבור בקומת הכניסה של הבנין שיבנה בפרויקט אלא אם מהנדס העיר תל אביב יפו יאשר כי ניתן למקם חלק משטחי מבנה הציבור בקומה 1+ בבנין.

ובנוסף למבנה הציבור התחייב היזם להקים ולרשום על חשבונו והוצאותיו על שם העיריה, ללא תמורה, 2 מקומות חניה אשר יוקמו בתחום הפרויקט וימוקמו בקומות המרתפים בבנין, ככל הניתן בקרבה למבנה הציבור.

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 כדלקמן:

תכנית ע - למועד קובע 13.12.1985.

תכנית ע/1- למועד קובע 02.04.2003.

תכנית ג'1- למועד קובע 04.09.2007.

תכנית תא/2902 - למועד קובע 22.03.2010.

תכנית עא/2902/9- למועד קובע 14.07.2014.

אישור הקלות בניה במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 14-1285 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב תל אביב יפו מס' 29 מיום 24.12.2014 להלן "המועד הקובע."

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	**השבחה עפ"י שמאי המבקש**	**השבחה עפ"י שמאי המשיבה**	
		מכר	בקשה להיתר
ע	אין השבחה	אין השבחה	
ע'1	אין השבחה	אין השבחה	
ג'1	אין השבחה	מחושב בתכנית תא/2902	
תא/2902	₪ 84,411	₪ 6,233,212	₪ 4,799,021
תא/עא/2902/9	אין השבחה	₪ 2,522,644	₪ 1,942,213
הקלות	₪ 4,950		₪ 2,665,316

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>השבחה בגין תכנית ע' (13.12.1985)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

<u>מימוש במכר ובהיתר</u>

במצב הקודם חלות תכניות 397 ו – 1367 עם ייעוד למלאכה וזכויות בניה של 120% ב – 3 קומות.

במצב החדש לא ניתן היה לממש את זכויות הבניה במרתפים בשל המבנים הקיימים, הרכב הבעלויות והצורך בתכנון מפורט העולה מהגבלות תכנית 1367. לפיכך התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

עמדת שמאי המבקש

אין השבחה

הכרעה

התכנית הגדירה זכויות בניה להקמת מרתף בייעודים שונים בעיר תל אביב יפו. במועד הקובע ייעוד החלקה היה למלאכה ועל החלקה בנוי מבנה מלאכה בן קומה אחת. בהתחשב בייעוד החלקה במועד הקובע ובמבנה הקיים על החלקה אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי התכנית **אינה משביחה**.

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית ג'1 (04.09.2007)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

זכויות בנייה לגג אינן זמינות בשלב זה אלא עם אישור תכנית 2902, לפיכך ההשבחה בגין זכויות הבנייה על הגג יחושבו בעת מועד אישור תכנית 2902.

עמדת שמאי המבקש

אין השבחה (מחושב בתכנית תא/2902).

הכרעה

בהתחשב בעובדה כי במועד הקובע הנכס הינו ביעוד למלאכה, התכנית איננה מקנה זכויות ביעוד זה ולפיכך אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

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

10.3. **<u>טענה לפטור</u>**

עמדת שמאי המשיבה

<u>העדר סמכות השמאי המכריע לדון בטענת הפטור</u>

ביום 23.2.2017 ניתנה החלטת ועדת ערר 85319/16 גרינגר נורית ואח' נ' הועדה לתכנון ובניה תל אביב, אשר במסגרתה נקבע מפורשות כי: "עוד אציין, כי בהתאם להוראת סעיף 14 לתוספת השלישית, פניה לשמאי מכריע יכולה להיעשות רק כאשר הנישום אינו חולק על עצם החיוב כשלעצמו וכי בכל מצב אחר עליו לפנות לוועדת הערר תחילה". וכן נקבע ע"י ועדת ערר כי סמכותו של השמאי המכריע מתמצית לגובה החיוב בלבד.

לפיכך לאור הוראות הדין והחלטת ועדת הערר כב' השמאית המכריע נעדרת סמכות לדון בטענות הפטור שמעלים המבקשים לפי סעיף 19 (ב)(2) לתוספת השלישית.

כמו כן השמאית המכריע רשאית לדון בטענות משפטיות שנקרות בדרכה, כחלק מהבחינה השמאית (כדוגמת פרשנות תכנית) ואולם ברור כי הכוונה איננה לבחינה עובדתית ומשפטית של תחולתו של פטור לפי סעיף 19 (ב)(2) והתקיימות התנאים המבססים את תחולתו כגון: מועדי קבלת החלטות הממשלה על הכרזה בדבר מתחם פינוי בינוי ופרשנות החלטות הממשלה וכן מועדי קבלת החלטות מועצת העיר ופרשנותן בסוגיית היקף תחולת ההכרזה, או תוקפה של ההכרזה, והיחס ביניהן, סוגיות שאין להן כל קשר לבחינה השמאית בדבר עליית ערך המקרקעין.

ביחס לטענת המבקשים כאילו טענתם לעניין עצם החיוב אינה מאיינת את שומת היטל ההשבחה מיסודה וכי אין במתן הפטור כדי לפטור אותם לחלוטין מתשלום היטל ההשבחה, לאור קיומם של שטחי מסחר והקלות, הרי שגובה היטל ההשבחה שנטען בשומת המבקשים משמעותו איונה של השומה מעיקרה כך שרובו המוחלט של החיוב בהיטל השבחה יבוטל. לפיכך כב' השמאית המכריעה אינה מוסמכת לדון באף אחת מטענות העוררים כנגד עצם החיוב (לרבות בטענת הפטור) כיוון שקבלת טענות העוררים מביאה לאיון שומת המשיבה כולה, או לביטול רובה המכריע.

<u>פטור מתוקף שכונת שיקום</u>

לטענת שמאי המשיבה בעלי הזכויות אינם זכאים לפטור מהיטל השבחה לפי ס' 19ב2.

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

המתחם בו מצויים המקרקעין הוכרז על ידי הממשלה כמתחם לפינוי בינוי ומועד ההכרזה הוארך עד ליום 17.11.2014 במסגרת צו התכנון והבניה (הארכת תוקף הכרזה על מתחמים לפינוי לשם בינוי), התשס"ט – 2009.

ביום 13.12.2010 התקבלה החלטת מועצת העיר תל אביב לאשר פטור מהיטל השבחה במתחם וביום 9.1.2012 פורסם צו התכנון והבניה בהסכמה של הועדה המקומית תל אביב ותוקפו עד ליום 17.11.2014.

בקשה להיתר הוגשה לאחר מילוי כלל הדרישות ביום 24.6.2014, החלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר, כולל הקלות ניתנה ביום 24.12.2014, קרי לאחר פקיעת ההכרזה וצו הפטור.

ביום 31.7.2015 התקבלה החלטת ממשלה מס' 326 להארכת תקופת ההכרזה למשך שש שנים נוספות החל מיום 17.11.2014 ואולם אין מחלוקת כי לא אושרה ע"י הרשות המקומית או ע"י מועצת העיר גם הארכת תוקפו של צו הפטור.

בקשה לפטור הוגשה לועדה המקומית כי הפטור יינתן רק בהסכמת הרשות המקומית והיות שתוקפו של צו הפטור פג ביום 17.11.2014 לא ניתן ליתן פטור על סמך הארכת תוקף ההכרזה בלבד.

עפ"י החלטת ועדת ערר (צפון) בערר 885/14 + 869 עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נהריה. הפטור חל בשל בניה של דירת מגורים או הרחבתה. מכאן שאינו חל על תכנית בנין עיר זו או אחרת אלא על בניה בפועל. כלומר, אישור הפטור מותנה בהוצאת היתר בניה בתקופת הפטור. היתר הבניה הוצא לאחר תום תקופת הפטור ולכן לא חל עליו הצו ואין פטור.

עמדת שמאי המבקש

<u>סמכות השמאי המכריע לדון בטענת הפטור</u>

טענות המבקשים בנוגע לעצם החיוב אינן מאיינות את שומת היטל ההשבחה מיסודה, שכן אף אם יינתן הפטור, לא יהיה בכך, כדי לפטור לחלוטין את המבקשים מתשלום היטל ההשבחה, שהרי בבנין קיימים שטחי מסחר שהפטור אינו חל עליהם ובנוסף, התבקשו בבנין הקלות שאושרו ואשר אף בגינן לטענת המשיבה אין להעניק את הפטור בגין פינוי בינוי, לפיכך, אין מניעה למבקשים להעלות את טענת הפטור בפני השמאית המכריעה ואין מניעה לשמאית המכריעה לדון בפטור.

לענין זה הפנה ב"כ המבקש לערר **(מרכז) 8100/14 אריה יוסף נ' הועדה המקומית לתו"ב ראש העין.** *"נבהיר כי אין בקביעתנו זו כדי למנוע מהשמאי*

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

המכריע לדון בטענות משפטיות הנקרות בדרכו במהלך הבחינה השמאית, כדוגמת טענות הנוגעות לפרשנות משפטית של תכניות וכיו"ב, המהוות חלק בלתי נפרד מהעבודה השמאית ואף בטענות הנוגעות לעצם החיוב שהונחו בפניו אגב הדיון השמאי כדוגמת טענות לפטור ממ"ד לפי ס' 19(ב)(9) או לפטור לפי ס' 19(ג)(1) כל זמן שאין בהן לכשעצמן כדי לאיין את השומה מיסודה ואולם במקרים אלו גדר התערבותה של ועדת הערר תהיה גבוהה יותר בהיותן של סוגיות אלה סוגיות משפטיות המצויות בתחום סמכותה הבלעדי."

<u>פטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(2)</u>

המקרקעין כלולים בתחום תכנית מפורטת 2902 התחדשות עירונית "מתחם החרש והאומן". המתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי בהתאם לס' 33 א' לחוק התכנון והבניה לתקופה של 6 שנים.

ביום 9.2.09 הוארך תוקף ההכרזה ל – 6 שנים נוספות דהיינו עד ליום 17.11.2014.

ביום 09.01.2012 פורסם צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראות שעה) (מס' 13) לפטור מהיטל השבחה על המתחם בהסכמת המשיבה. תוקפו עד לתאריך 17.11.2014.

התב"ע שהניחה מימוש הפטור מהיטל השבחה, הטילה על בעלי הזכויות במתחם מטלות ציבוריות כבדות ויקרות. במקרה דנן, נדרשו העוררים לבנות על חשבונם לעירייה שטח של 200 מ"ר לייעוד ציבורי.

תהליך קבלת היתר הבניה דרש תנאים מוקדמים רבים, בידי בעלי הזכויות במתחם הועמד זמן קצוב ולא מספק לאחר אישור התב"ע, מכדי שיתאפשר בידם לקבל את הפטור מתשלום היטל השבחה וכל זאת קודם למועד פקיעת ההכרזה.

בסופו של יום, התאפשר בידי העוררים להגיש את הבקשה להיתר למשיבה לבניית 37 יח"ד בבנין (כולל תוספת יח"ד בהקלה) רק בתאריך 24.6.14.

במסגרת תיקון 102 מיום 6.8.14 אושר להאריך את תקופת ההכרזה לתקופה שלישית נוספת, ובהתאם להחלטת ממשלה 326 מיום 31.7.15 הוארך תוקף ההכרזה במתחם לתקופה שלישית של 6 שנים החל מיום 17.11.14.

יש להחיל עליהם את הוראות צו הפטור מהיטל השבחה וכי נוכח ההכרזה השלישית על המתחם כמתחם לפינוי בינוי באופן רטרואקטיבי החל מיום 17.11.2014.

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

נוכח העובדה כי בהתאם להחלטת ממשלה הוארך תוקף ההחלטה לקבלת פטור מהשבחה הרי שבבקשה להיתר למימוש יש להביא בחשבון כי הפטור לעיל חל לגבי הנכס הנדון.

החלטת הממשלה גוברת על כל החלטה מנהלית של הוועדה המקומית, סירוב הוועדה המקומית להחלת הפטור לנכס הנדון גורם לאי שוויון מול פרויקטים אחרים הנמצאים במעמד דומה.

זאת ועוד, בחלקה 33 בגוש 7083 הכלולה בתכנית 2902 ונדונה בפני השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא לא הייתה מחלוקת בין הוועדה המקומית לבין הבעלים כי חל פטור מהשבחה. המחלוקת העקרונית הייתה האם להחיל את הפטור על כלל שטחי התכנית או רק שטחי המגורים בקומות.

השמאית המכריעה הכירה בפטור בכלל שטחי המגורים ובקומת הגג.

בשומה זה, חושבה ההשבחה במלואה ולגביה יושם הפטור בהתאם לאופן התחשיב שבוצע בשומת השמאית המכריעה שרביט שפירא.

הכרעה

<u>הסמכות לדון בענין פטור</u>

המבקשים העלו בפני את הטענה כי הם זכאים לפטור לפי ס' 19 (ב)(2) לתוספת השלישית, קיימת מחלוקת האם בסמכות השמאי המכריע לדון בסוגיה זו שהינה טענה לעניין עצם החיוב.

יצויין, כי הטענה לפטור הועלתה גם בפני ועדת ערר בערר **תא/85319/16** אולם בהתאם להחלטת ועדת ערר "נוכח הודעת העוררת לפיה ברצונה להמשיך בהליכים המתקיימים בפני השמאית המכריעה, הערר נמחק."

כמו כן החליטה הועדה לאחר בקשת הבהרה מצד המשיבה ביחס לסמכות השמאי המכריע לדון בענין הפטור כי "ככל שטענות העוררים נוגעות לעצם החיוב באופן שיש בהם כדי להביא לאיון השומה מעיקרה, הרי שהמסלול הוא פניה לוועדת הערר."

אני סבורה כי מדובר בסוגיה משפטית אשר קיים ספק האם הינה בסמכות השמאי המכריע.

עם זאת, ענין זה נדון באחרונה **בערר (י-ם) 32/16 זחאיקה נואל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**

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

"טרם נדרש למחלוקת בין הצדדים, מן הראוי כי נקדם מילים בענין סמכות השמאי המכריע לדון בבקשה לפטור מהיטל השבחה ולביטול רכיב ריבית.

באשר למחלוקת בנוגע לרכיב הריבית, הרי שדיון במחלוקת זו מצוי במובהק במסגרת סמכות השמאי המכריע. נפנה לסעיף 16 לתוספת השלישית המסמיך את השמאי המכריע להפחית את רכיב ריבית הפיגורים. מכאן, כמובן, שבסמכותו ומחובתו של שמאי מכריע להידרש להכרעה הן במחלוקת אודות החיוב בריבית הפיגורים והן בבקשה להפחיתה.

באשר לטענה לפטור מחובת תשלום, הרי ככל שמדובר בטענה היחידה, או בטענה שמשמעותה איון החיוב, הרי יש לראות בטענות בפני השמאי המכריע כטענות נגד עצם החיוב ולא כטענות נגד גובה החיוב. במקרה זה על השמאי המכריע להודיע ליו"ר מועצת השמאים ולצדדים, מיד כאשר מתברר לו הדבר, כי אין מקום שימשיך לדון בתיק. בכך, למעשה, יבוטל ההליך בפני השמאי המכריע.

לעומת זאת, כאשר טענת הפטור היא חלק ממכלול הטענות וכאשר אין מחלוקת כי בכל מקרה יש מקום לחיוב בהיטל השבחה, הרי השמאי המכריע מוסמך לדון בטענה כבדרך גררא וככלל כך עליו לנהוג (השוו ערר (דרום) 86121/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע נ' ג.ש. ארז שרותים כללים בע"מ) כך למשל, אין חולק כי במסגרת קביעת גובה השומה על השמאי המכריע להתייחס לחיוב (או לפטור מחיוב) בגין ממ"ד."

הנכס הנדון כולל שימושים של מגורים ומסחר, הפטור נדרש ביחס לשטחי המגורים בלבד ונקבעה השבחה ביחס לשטחי המסחר, מאחר וטענת הפטור אינה טענה יחידה ואין מחלוקת כי יש מקום לחיוב בהיטל השבחה הרי שבהתאם להנחיות הערר דלעיל ולמען הזהירות יבחן על ידי נושא הפטור מן הבחינה הטכנית בלבד ובהתאם להוראות ס' 19(ב)(2) לתוספת השלישית.

<u>הפטור מהיטל השבחה</u>

הצדדים חלוקים האם קיים פטור מהיטל השבחה בחלקה הנדונה ביחס לשטחי המגורים. במסגרת זו צריכה להעשות אבחנה בין הכרזה על מתחם פינוי בינוי לפי ס' 33 א(א) לחוק התכנון והבניה לבין צו על פטור מהיטל השבחה לפי ס' 19 (ב)(2).

<u>הכרזה על מתחם פינוי בינוי לפי ס' 33 א(א) לחוק התכנון והבניה</u>

עפ"י ס' 33א (א) לחוק התכנון והבניה הממשלה או ועדת שרים שהסמיכה לכך, רשאיות, בהמלצת הועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג), להכריז בצו (להלן –

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

צו הכרזה), על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, או לעיבוי בניה (להלן – מתחם פינוי ובינוי).

בהתאם לסעיף זה הכריזה הממשלה על מתחם "החרש והאומן" ביום 17.11.2002 כ"מתחם פינוי בינוי", ביום 17.11.2008 וביום 17.11.2014 הוארך תוקף ההכרזה ל - 6 שנים נוספות בכל פעם. (תוקף ההכרזה האחרונה הינו עד 17.11.2020).

<u>צו התכנון והבניה פטור מהיטל השבחה</u>

עפ"י ס' 19 (ב)(2) **"לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה: (2) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה."**

עפ"י צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראות שעה) (מס' 13), התשע"ב – 2012 מיום 9.1.2012 נקבע ע"י שר הבינוי והשיכון ושר הפנים ביחס למתחם החרש והאומן בתל אביב לרבות חלקה 9 בגוש 7083 כי בתוסף סמכותם לפי סעיף 19 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובהסכמת עיריית תל אביב **"לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים בתחום המתואר בתוספת."**

תוקפו של צו זה עד יום 17.11.2014 זולת אם בוטלה ההכרזה על המתחם לפינוי לשם בינוי קודם לכן."

<u>סיכום ומסקנות</u>

מתחם החרש והאומן לרבות החלקה הנדונה הוגדר ע"י הממשלה בין השנים 2002 עד ימים אלה ועד 2020 כמתחם פינוי בינוי (כהגדרתו בס' 33א לחוק התכנון והבניה).

אולם, תוקף הצו המחיל את הפטור לפי ס' 19 (ב)(2) שהינו בסמכות שר השיכון והבינוי, שר הפנים ועירית תל אביב חל בין 9.1.2012 עד ל – 17.11.2014.

קיימת מחלוקת בין הצדדים מהו "המועד הקובע" לענין החלת הפטור – האם יום אישור התכנית המשביחה או יום אישור הבקשה להיתר.

מאחר והפטור לפי ס' 19 (ב)(2) מתייחס <u>לבניה</u> של דירת מגורים, אני סבורה כי "המועד הקובע" לענין הפטור הינו יום אישור הבקשה להיתר דהיינו 24.12.2014,

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

שהינו לאחר שתוקף הצו לפטור מהיטל השבחה פג ומכאן שאינו חל על הנכס הנדון במועד הרלוונטי.

עם זאת, גם אם ה"מועד הקובע" לענין הפטור הינו יום אישור התכנית הרי שמועד אישורה של תכנית 2902 הינו 23.3.2010 ולפיכך גם מועד זה הינו קודם לפרסום הצו.

לאור האמור לעיל, אני סבורה כי הפטור מהיטל השבחה לפי ס' 19(ב)(2) לא חל על הנכס הנדון במועדים הרלוונטים לחישוב ההשבחה.

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית 2902 (22.03.2010)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

<u>מצב קודם</u>

במצב הקודם השימוש המיטבי של הנכס הוא הריסת המבנים וניצול זכויות הבניה למלאכה מעל מרתפים.

אין להביא בחשבון פוטנציאל לשינוי ייעוד למגורים בעתיד. קיום פוטנציאל נבחן ע"י תכניות מסוימות אשר להן סיכוי ממשי לקבל תוקף. נשוא השומה במצב הקודם ממוקם באזור מלאכה ולא באזור תכנון בעתיד. בפועל מדובר באזור המשמש למלאכה במשך שנים רבות.

בהתייחס אל השומה המכריעה של השמאי ניקי פרימו בגוש 6213 חלקה 17 ממתחם סומייל, שהוצגה ע"י שמאי המבקשים, טען שמאי המשיבה כי במקרה מתחם סומייל המצב המשפטי והתכנוני החל על הנכס משפיע על ההתייחסות לקרקע ספקולטיבית בייעוד עירוני, בניגוד גמור לקרקע נשוא השומה.

בהתייחס אל השומה המכריעה של השמאי אבישי זיו בגוש 6960 חלקה 119 ברחוב דיזנגוף 221א', שם הייתה בנויה תחנת משטרה והקרקע הייתה מוגדרת כאדמת ממשלה בתכנית 58. בהחלטת וועדת משנה לעררים של המועצה הארצית קבעה כי אדמת ממשלה אינה מוגדרת ויש לבדוק מה מותר לבנות, בניגוד גמור לקרקע נשוא השומה.

<u>מצב חדש</u>

תכנית 2902 שינתה את ייעוד המגרש למגורים ומסחר ובניה על הגג לפי תכנית ג'1 מעל 2 קומות מרתף.

ההשבחה מחושבת בגין שינוי הייעוד וניצול זכויות הבנייה.

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

לעניין השטחים המסחריים בקומת הקרקע נוצרה השבחה עקב תוספת שימושים מסחריים לעומת המצב הקודם.

שטחי הבנייה האפשריים במגרש הנדון חושבו בהתאם לקווי הבניין בתכנית הפיתוח. שטחי בניה עיקריים אשר לא ניתנים לניצול במסגרת קווי הבניין לא נלקחו בחשבון.

התכנית חייבה להקצות במגרש 200 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים. הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת שטח בניין ציבורי של 200 מ"ר. למען הזהירות נקבעה עלות בנייה של 6,000 ₪ למ"ר.

הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה עקב הצורך להכין ולאשר תכנית פיתוח וכן תכנית עיצוב אדריכלי.

<u>ערכי שווי</u>

להלן עסקאות בסביבת המקרקעין, השווי נקבע בהסתמך על נתונים סטנדרטיים לגבי גובה קומה ולא בהסתמך על גובה שנקבע בהיתר בניה.

פרוייקט	כתובת	תאריך	סה"כ שווי בש"ח	שווי למ"ר עיקרי בש"ח	הערות
ניסקו	סלמה 54	אפר-10	₪ 34,361,887	₪ 6,830	שווי מ"ר למגורים מעוגן בשומה
ניסקו	סלמה 52	יול-10	₪ 7,168,067	₪ 7,400	מכריעה של אבישי זיו על הנכס הנדון

השווי ביעודים השונים מתבסס על שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא ברחוב המחוגה 1-13 פינת קומפורט 13-15 (חלקה 33 בגוש 7083).

שווי מ"ר מבונה למסחר בק"ק:	₪ 3,300
שווי מ"ר מבונה למלאכה ותעשייה:	₪ 2,700
שווי מ"ר מבונה למגורים עיקרי וממ"ד:	₪ 7,000

שמאי המבקשים קבע עלויות בנייה למגורים לצורך חילוץ שווי הקרקע בסך של 10,000 ₪ למ"ר ללא כל ביסוס. בשומה מכריעה של השמאית גבע בלטר נקבעה עלות בנייה של 5,000 ₪ למ"ר לצורך חילוץ השווי.

בשומות המכריעות אשר הציג שמאי המבקש, לא זו בלבד שהשמאים המכריעים לא נקטו בשיטתו של שמאי הבעלים בחישוב מצב קודם, אלא בסביבת הנכס גם תכניות חדשות קבעו ייעודים של תעשייה ומלאכה. מכאן שלא ניתן היה לצפות כי השטח נשוא השומה יקבע למגורים.

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

תחשיב פירוט השטחים:

חישוב שטח קומה אפשרי

שטח קומה טיפוסית	397
הקלה בקו בניין מערבי (20 מ' על 0.5 מ')	-10
הקלה בקו בניין צפוני (25.2 מ' על 0.5 מ')	-12.6
שטח אפשרי בקוי בניין	**374.4**

חישוב שטח בניה אפשרייים עפ"י השימושים השונים לעומת השטחים בתכנית (עפ"י בקשה להיתר):

	שטח בתכנית				שטח אפשרי במ"ר			
תאור	**עיקרי**	**שירות**	**סה"כ**	**יחס עיקרי לסה"כ**	**עיקרי**	**שירות**	**סה"כ**	**יחס עיקרי לסה"כ**
מסחר	264	113	377	70%	255	109.3	364	70%
ציבורי	200		200	100%	200		200	100%
מגורים בקומות	2,945	473	3,418	86%	2,581	414.54	2,995	86%

שטחים שלא ניתנים לניצול

תאור	**שטח בתכנית**	**שטח בהיתר**	**הפרש**
שטח עיקרי למגורים בקומות	2,945	2,580.66	364.34
שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע	264.00	255.10	8.90

שטח אפשרי בגג

שטח קומה עליונה	374
65% לניצול	243
ניכוי שטח שירות	23
שטח עיקרי בגג	220

שטח קומה עליונה	374
שטח עיקרי בגג	220
שטח מרפסת הגג	154

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוויולנטי**
מבנה בק"ק	60%	583.8	1	583.8
מבנה בק"א	60%	583.8	0.6	350.28
שטח לסככות	10%	97.3	0.4	38.92
סה"כ שטח אקוויולנטי				**973**
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,700
שווי מצב קודם				**₪ 2,627,100**

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

מצב חדש

תאור	שטח	מקדם	שטח אקווילנטי	שווי בש"ח למ"ר	סה"כ שווי בש"ח
מסחר	255	1	255	₪ 3,300	₪ 841,830
אחסנה למחסן מרתף עליון	70	0.4	28	₪ 3,300	₪ 91,872
מחסנים דירתיים קומת מרתף שנייה	51	0.4	20	₪ 7,000	₪ 143,360
מגורים עיקרי	2,581	1	2,581	₪ 7,000	₪ 18,064,620
בנייה בגג לפי ג'1	220	1	220	₪ 7,000	₪ 1,540,000
גג צמוד	131	0.3	39	₪ 7,000	₪ 275,100
זכויות למסחר שלא ניתן לנצל	9	0	-		0
זכויות למגורים שלא ניתן לנצל	365	0	-		0

סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות	₪ 20,956,782
הפחתה בגין דחייה עקב מושעא והכנת תכנית עיצוב פיתוח - 20%	₪ 16,765,426
ניכוי בניית שטח ציבורי עבור העירייה לפי 6,000 ₪ למ"ר - 200 מ"ר.	₪ 1,200,000
סה"כ מצב חדש	**₪ 15,565,426**

השבחה	**₪ 12,938,326**
עבור בקשה להיתר	
השבחה עבור 43.5% מהזכויות כפול 382/448 חלקים מהזכויות	**₪ 4,799,021**
השבחה עבור 66/448 - מהווים את יתרת הזכויות בנכס שלא נישומה	**₪ 1,906,093**
עבור מכר	
השבחה עבור 56.5% מהזכויות כפול 382/448 חלקים מהזכויות	**₪ 6,233,212**

עמדת שמאי המבקש

מצב קודם

במצב הקודם חלה תכנית תא/397 שייעדה את המקרקעין לאזור מלאכה עם פירוט שימושים ספציפיים למלאכה. תכנית תא/397 איננה משקפת את השימוש הטוב והיעיל של הנכס, לאור העובדה כי בסביבת הנכס חלים שינויים תכנוניים רבים לאזורי מגורים. מכאן שהשווי במצב הקודם בייעוד מלאכה איננו משקף את התמורות התכנוניות המאפיינות את האזור.

לעניין זה הפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו בגוש 6213 חלקה 17 במתחם סומייל, שם נקבע כי השווי במצב הקודם אינו מתבסס על זכויות הבנייה והשימושים אלא השווי שלה נגזר בהכרח מהציפייה התכנונית לשינוי ייעודה לשימושים הנגזרים מתכנון מודרני.

בנוסף בהכרעתו של השמאי אבישי זיו בגוש 6960 חלקה 119, קבע השמאי המכריע מודל לאומדן שווי המצב הקודם וכן נקבע כי יש להביא בחשבון את שימוש הביניים.

לפיכך הובא בחשבון בחישוב המצב הקודם שווי בהתאם לפוטנציאל הניצול המיטבי של החלקה בדחייה עד לאישור תכנית בהתאם למודל שקבע השמאי המכריע אבישי זיו כאמור לעיל.

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

לחילופין, נערך תחשיב שווי בהתאם לעסקאות במקרקעין המיועדים לתעשייה ותכנון בעתיד בהתאמות המתאימות.

הובא בחשבון בחישוב שווי המצב הקודם שווי שימוש הביניים.

<u>מצב חדש</u>

אין מחלוקת על שינוי הייעוד והשימושים במצב החדש.

הובא בחשבון היקף הניצול המבוקש בתכנית ההגשה, הנגזר מזכויות הבנייה בתכנית תא/2902.

הובאה בחשבון הפחתה לשטחים שאינם ניתנים לניצול במסגרת קווי הבניין לפי מקדם 10% המגלם את הצורך בהליך תכנוני נוסף קודם לניצול הזכויות. המימוש שבוצע בפועל הינו הניצול המיטבי במסגרת הזכויות המוקנות ומגבלות הבינוי.

<u>מטלה ציבורית</u>

הובאה בחשבון הפחתת עלות המטלה הציבורית להקמת מבנה ציבורי בשטח 240.5 מ"ר (לפי שטח ברוטו שנבנה בפועל) לפי עלות בנייה 9,000 ש"ח למ"ר.

<u>הפחתות</u>

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון דחייה למושעא ולהכנת תכנית עיצוב.

<u>ערכי שווי</u>

להלן דוגמאות לנתוני שווי במקרקעין דומים בייעוד מלאכה ותעשייה ולאזור תכנון בעתיד שעסקאות בהן אינן מבטאות את ייעודן אלא את הפוטנציאל הקיים בהם:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח	זכויות בניה	מחיר עסקה	שווי מ"ר לקרקע	הערה
28.09.2014	7052	57	דרך שלמה 46	6,196	120%	₪ 92,000,000	₪ 14,848	עסקת חג'ג' כולל דיריים מוגנים
31.12.2015	7052	15	דרך שלמה	3030 מ"ר ברוטו, 2000 מ"ר נטו	200% -300%	₪ 30,150,000	₪ 15,075	תכנית 2674, מגרשים 1,3,4
15.11.2015	7052	56	דרך שלמה	2,635	120%	₪ 40,000,000	₪ 15,180	עסקה כולל דיירים מוגנים
19.10.2015	7052	15	דרך שלמה 46	654 ברוטו כ- 430 מ"ר נטו	200% -300%	₪ 6,000,000	₪ 13,953	
23.03.2016	7041	68,12,13,15	דרך אילת 33	638	תכנית 1200	₪ 9,750,000	₪ 15,282	

מן הנתונים לעיל עולה כי שווי לדונם בייעוד מלאכה הינו בגבולות של 15,000,000 ₪.

הובאו בחשבון ערכי השווי אשר נקבעו בשומה מכריעה של השמאית שושי שרביט שפירא בחלקה 33 בגוש 7083.

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

- קרקע למסחר בקומת הקרקע: 3,300 ₪ למ"ר מבונה.
- קרקע למגורים: 6,650 ₪ למ"ר מבונה בהתאמה לגובה הדירות בנכס הנדון.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:</u>

<u>תחשיב זכויות בניה פוטנציאלית ושווי חדש צפוי</u>

שטח מגורים ג' בתכנית 2902	7,505 מ"ר	
שטח עיקרי למגרשים (מגורים ומשרדים)	32,630 מ"ר	
אחוזי בנייה	435%	
אחוזי בנייה לחישוב במצב חדש	400%	
שטח מגרש 9 לחישוב	804 מ"ר	
סה"כ זכויות בניה	3,216 מ"ר	
שווי מ"ר למבונה משוקלל	6,000	₪
סה"כ שווי	19,296,000	₪
בהפחתה בגין דרישות סטטוטוריות	0.7	
סה"כ שווי חדש פוטנציאלי	**13,507,200**	**₪**

<u>שווי מצב קודם עפ"י נוסחה תחשיבית</u>

השווי במצב החדש פוטנציאלי	13,507,200	₪
מקדם דחייה (3.5 שנים, 6%)	1.2262260	
מקדם לתחשיב (1.22622*0.5)	0.726	
סכום לתחשיב	6,753,600	₪
שווי מצב קודם	9,299,584	₪
הכנסות מדמי שכירות בתקופת הביניים	1,379,983	₪
סה"כ שווי קודם במעוגל	**10,679,567**	**₪**

<u>שווי בהתאם לייעוד החלקה</u>

שטח החלקה	שווי מ"ר קרקע		מקדם התאמה לזמן	סה"כ שווי	
973	15,000	₪	0.8	11,676,000	₪

שווי מצב קודם ממוצע **11,178,000** **₪**

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

שווי מצב חדש

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי	שווי		סה"כ	
מסחר עיקרי ק"ק	187.92	1	188	₪	3,300	₪	620,136
מסחר שטח מחוץ לקוי בנין	11.25	0.9	10	₪	3,300	₪	33,413
אחסנה למסחר במרתף עליון	30.4	0.4	12	₪	3,300	₪	40,128
מחסנים דירתיים במרתף	193.2	0.4	77	₪	6,700	₪	517,776
מגורים בקומות	2293	1	2293	₪	6,700	₪	15,363,100
מגורים שטחים מחוץ לקוי בנין	123.95	0.9	112	₪	6,700	₪	747,419
בניה בגג לפי ג-1	220.32	1	220	₪	6,700	₪	1,476,144
מרפסת גג	98.5	0.3	30	₪	6,700	₪	197,985
מרפסת גג - מחוץ לקוי בנין	20	0.27	5	₪	6,700	₪	36,180
שווי גולמי						₪	19,032,280
הפחתה בגין הקמת שטח ציבורי עבור העירייה			240.5	₪	9,000	₪	2,164,500
סה"כ שווי						₪	16,867,780
סה"כ שווי לאחר הפחתה למושעא ודחייה ובהעדר פיתוח - 20% במעוגל				0.8		**₪**	**13,494,000**

מצב חדש	₪	13,494,000
מצב קודם	₪	11,178,000
השבחה	**₪**	**2,316,000**
חלק יחסי בשווי מצב חדש שאינו פטור		3.64%
השבחה לשטחים שאינם פטורים	**₪**	**84,411**

הכרעה

מצב קודם

במצב הקודם מיועדת החלקה עפ"י תכנית 397 לאזור מלאכה עם חזית מסחרית. עפ"י התכנית, זכויות הבנייה הינן 120% בשלוש קומות. בין יתר הוראות התכנית מסומנת רצועה בשטח המבנה להריסה.

על החלקה קיים מבנה חד קומתי ותיק מאוד למלאכה ומסחר, מצבו הפיזי של המבנה ירוד ואין לו תרומה לשווי המקרקעין. בהתחשב במצבו הפיזי של המבנה ובהיקף זכויות הבניה הניתנות לניצול, השימוש הטוב והיעיל של הנכס הינו הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה הקיימות.

הצדדים חלוקים ביחס לשווי במצב הקודם, והאם בחישוב השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני עתידי.

שמאי המבקשים התבסס בין היתר על שומתו של השמאי המכריע ניקי פרימו בגוש 6213 חלקה 17 בתחום מתחם "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

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

מדובר במגרש צר במיוחד ותפוס מה שיוצר מגבלות תכנוניות ומשפטיות המקשות על ניצול הזכויות עפ"י המצב הסטטוטורי הקיים, ואילו בנכס הנדון קיים ייעוד שאפיין את הסביבה עם זכויות של 120% וניתן לנצל את זכויות הבניה המאושרות.

תכנית תא/2902 הנדונה הופקדה ביום 22.12.2006 ואושרה ביום 18.11.2010.

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 13 לתוספת 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 ישראל, 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

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

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)."

בנוסף לאמור לעיל, הנכס כולל מבנה מלאכה ותיק, אולם זכויות הבניה מאפשרות ניצול של 120% למלאכה עם חזית מסחרית, הנכס אינו חריג לסביבתו במועד הקובע וכולל זכויות זמינות לבניה ללא אי וודאות, לפיכך אני סבורה כי אין להביא בחשבון במקרה הנדון פוטנציאל לשינוי יעוד ותוספת זכויות.

לפיכך אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי בשווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את הנכס עפ"י מצבו התכנוני התקף.

<u>מצב חדש</u>

הנכס מהווה חלק ממתחם לפינוי בינוי בתכנית תא/2902. עפ"י התכנית הוקצו לחלקה הזכויות כדלקמן:

מגרש	ייעוד	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי מגורים	שטח עיקרי מסחרי	שטח למטרות ציבוריות	מס' קומות מרבי מעל הקרקע	סה"כ	הערות
9א'	מגורים + מסחרי	804	31	2,945	264	200	11	3,409	
9ב'	שפ"פ	125							פיתוח בהתאם לתנאים
הפקעה לדרך	דרך	44							
סה"כ		**973**							

במסגרת הבקשה להיתר הותרה הריסת בניין מלאכה ומסחר והקמת בנין מגורים בן 10 קומות מעל קומת קרקע כפולה בשטח מבונה עיקרי של 3,025.26 מ"ר מעל 4 מרתפי חניה הכולל 37 יח"ד.

ההשבחה מחושבת בגין מימוש זכויות הבנייה עפ"י ההיתר וכן בגין מכר במסגרת הסכם קומבינציה והסכמי מכר נוספים.

<u>היקף ניצול השטחים</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי קיימים שטחים אשר לא ניתן לנצלם עפ"י הוראות התכנית וכי נדרשת הקלה לצורך מימושם. הצדדים חלוקים באיזה אופן יש להביא בחשבון שטחים אלו בחישוב השווי במצב החדש.

עפ"י מדידה גראפית השטח בתחום קווי הבנין הינו 380 מ"ר. אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתכנית. עם זאת, אני סבורה כי קונה מרצון היה מביא בחשבון בשווי הקרקע את מלוא זכויות הבנייה

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

החלות עליה, שכן אלו זכויות מוקנות, שסביר כי ניתן יהיה לנצלן בעתיד בהליך תכנוני נוסף.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחייה לזמינות ליתרת זכויות הבנייה. יתרת הזכויות יובאו בחשבון במקדם 0.7. (המשקף דחיה של כ – 5 שנים בריבית 7% לשנה).

חישוב השטחים הזמינים לבניה (ללא הקלות או דחיה) מבוססים על השטחים המבקשים בהיתר בניכוי השטחים לגביהם התבקשה הקלה לקוי בנין. יתרת השטחים שאינם ניתנים לניצול בשלב זה יחושבו בדחיה כאמור.

<u>מטלות ציבוריות</u>

עפ"י הוראות התכנית במגרש מס' 9 הנדון הוקצו זכויות של 200 מ"ר למטרות ציבוריות.

אין מחלוקת כי עלות המטלה הציבורית חלה על בעלי הקרקע ויש לבצע הפחתה בגין עלות זאת.

קיימת מחלוקת באשר להיקף השטחים שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה. האם 200 מ"ר עפ"י הוראות התכנית או 241 מ"ר כפי שהתבקש בפועל.

עפ"י ס' 10.ד בהוראות התכנית בתחום יעוד מגורים מיוחד ג' "יוקצה שטח כולל (עיקרי ושרות) של 2,000 מ"ר כמפורט בטבלת זכויות הבניה, למטרות ציבוריות כגון "מעון לילדים, גן ילדים, בית כנסת, מרפאה, ספריה, מרכז קהילתי הכל על פי תאום עם מהנדס העיר."

עפ"י טבלת הזכויות הוקצו כאמור 200 מ"ר בתחום מגרש 9 למטרה ציבורית, בהתאם להוראות ס' 10.ד בתכנית מדובר בשטח עיקרי + שרות.

עפ"י הסכם הקמה מיום 9.10.2016 בין עיריית תל אביב לבין צוות רובינגרוף (הרבי מבכרך) בע"מ לבין בעלי הקרקע הוסכם כי על היזם להקים מבנה ציבורי לפי הפרוט כדלקמן:

במפלס 1+ כאשר השטחים הינם סמוכים וקשורים בחיבור ישיר עם כניסה נפרדת בשטח של 240.5 מ"ר (עיקרי + שרות) ובנוסף 2 מקומות חניה בפרויקט.

עפ"י טבלת השטחים המצורפת להיתר הבניה היקף השטח למטרות ציבור (בקומה 1) הינם 189.09 מ"ר עיקרי + 12.3 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ 201.39 מ"ר.

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

בנוסף קיים מרחב מוגן ומדרגות במפלס הכניסה. (מהתשריט לא ניתן לקבוע בברור מהו השטח המיוחס לעיריה).

בהתחשב בהסכם ובשטחים המבוקשים אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון עלות הקמה של 240.5 מ"ר למטרות ציבור.

יצויין כי בהחלטת ועדת ערר מיום 12.3.2014 בערר מס' 176/14 **ג'רוזלם פוסט בע"מ וג'רוזלם פוסט פובליקישנס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** ניתנו הנחיות לשמאי המייעץ. לפיהן ניתן להתבסס על אינדיקציות שהתגבשו מאוחר יותר בענין הפחתת עלויות פיתוח (מטלות ציבוריות)

"הסוגייה הראשונה היא "הפחתת עלויות פיתוח" בהקשר זה אין מחלוקת בין הצדדים כי שווי השוק של המקרקעין במצב החדש הושפע ממטלות פיתוח שנקבעו בהוראות התכנית, כתנאי להוצאת היתרי בניה בהתאם למצב החדש. הצדדים מסכימים כי נתון זה מהווה חלק מהערכת שווי השוק של המקרקעין במצב החדש והמחלוקת בין הצדדים היא לגבי השפעת רכיב זה על שווי השוק. לפיכך איננו סבורים כי נדרשות, בעת הזו, הנחיות לשמאי המייעץ. נוסיף, כי הבחינה צריכה להתבצע בהתחשב בשווי השוק במועד הקובע (קרי מועד אישור התכנית) ואולם ניתן לעשות שימוש גם באינדיקציות לגבי שווי השוק במועד הקובע שהתגבשו מאוחר יותר. "
לאור האמור לעיל אני סבורה כי ניתן להחיל הנחיות אלה גם ביחס למקרה הנדון דהיינו ניתן להביא בחשבון את השטחים המבוקשים בפועל בהתאם להסכם עדכני.

לצדדים מחלוקת על עלות הקמת המבנה הציבורי, עפ"י הוראות התכנית וההסכם השטחים הציבוריים מיועדים להקמת מגוון שימושים כגון: מעון לילדים, גן ילדים, בית כנסת, מרפאה, ספריה, מרכז קהילתי, לא נמסר מהו השימוש לו מיועדים השטחים הנדונים, לפיכך בחנתי עלויות בניה של שטחים מסוגים שונים:

להלן פרוט עלויות בניה עפ"י מחירון דקל – מחירים לענף הבניה יולי 2011:

עלות הקמת משרדים – בסטנדרט גימור ממוצע – 4,210 ₪ למ"ר.

עלות הקמת ספריה – (ללא מערכות מיזוג, תקשורת וריהוט) – 5,050 ₪.

בהתחשב בעלויות אלה ובתוספת העלויות העקיפות, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי עלות הבנייה למ"ר לשטח ציבורי הינו 6,000 ₪ למ"ר.

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

<u>הפחתה בגין זמינות ומושעא</u>

עפ"י הוראות תכנית תא/2902 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בינוי ופיתוח לכל מגרש. כמו כן, המגרש הינו בבעלות מספר בעלים.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין זמינות להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטונית ומושעא. תובא בחשבון דחיה של 4 שנים בשיעור ריבית 6% - מקדם 0.79.

<u>פטור בגין ממ"דים</u>

בהתאם להחלטת ועדת ערר **417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, יובא בחשבון פטור בגין ממ"דים במימוש במסגרת בקשה להיתר בלבד.

<u>ערכי שווי</u>

מגורים:

להלן עסקאות מכר למגורים מפרויקט אשר מצוי בקרבת הנכס:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	דירות בבנין	שנת בניה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר בנוי
28.01.2010	7083	164	מרכולת 8	4	65	2010	2	44 מ"ר	₪ 920,000	₪ 20,909
28.01.2010	7083	164	מרכולת 8	1	65	2009	3	68 מ"ר	₪ 1,195,445	₪ 17,580
28.01.2010	7083	164	מרכולת 8	0	65	2009	2	46 מ"ר	₪ 1,210,706	₪ 26,320
07.07.2010	7083	163	פלורנטין 97	8	130	2010	3	61 מ"ר	₪ 1,364,936	₪ 22,376
30.06.2010	7083	163	לוינסקי 2	3		2012	3	68 מ"ר	₪ 1,283,356	₪ 18,873
06.07.2010	7083	163	לוינסקי 2	3		2012	3	61 מ"ר	₪ 1,099,332	₪ 18,022
30.06.2010	7083	163	לוינסקי 2	3		2011	3	61 מ"ר	₪ 1,189,578	₪ 19,501
09.07.2010	7083	163	לוינסקי 2	6		2011	2	51 מ"ר	₪ 1,064,877	₪ 20,880
11.07.2010	7083	163	לוינסקי 2	1		2011	3	70 מ"ר	₪ 1,217,647	₪ 17,395
11.07.2010	7083	163	לוינסקי 2	2		2011	3	68 מ"ר	₪ 1,318,935	₪ 19,396
09.07.2010	7083	163	לוינסקי 1	8		2010	2	49 מ"ר	₪ 1,306,863	₪ 26,671
21.07.2010	7083	163	לוינסקי 1	1		2010	2	64 מ"ר	₪ 1,049,019	₪ 16,391

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 20,359
מעם 0.16	₪ 17,551
יזמות 0.2	₪ 14,626
עלות בניה	₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,126

לאור הנתונים לעיל אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה למגורים הינו **7,000 ₪ למ"ר.**

יצויין כי שווי זה תואם את השווי שקבעה השמאית שושי שרביט שפירא ביחס לנכס בגוש 7083 חלקה 33. שווי של 7,000 ₪ נתמך הן בחילוץ שווי מעסקאות השוואה והן בעמדתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא ומאפיין את הסביבה ולא רק את הבניה בפועל ברח' המחוגה (שומת שרביט שפירא). לפיכך אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש לבצע הפחתה מהשווי בשומת שושי שרביט שפירא.

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

מסחר:

להלן נתוני שווי למסחר אשר הובאו משומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	מהות	נתון
אמנון נזרי	7052	15	אברבנל 90	19.11.2014	שימוש חורג	50 ₪ למ"ר לחודש
אמנון נזרי	7087	57	השלבים 5	26.10.2011	שימוש חורג לנכס למסחר בשטח 128 מ"ר + 35 מ"ר מרתף	עפ"י חוזה השכירות במקום 65 ₪ למ"ר לחודש
שושי שרביט שפירא	7083	167	הרבי מכרך 5א'	28.11.2012	שימוש חורג	שווי למסחר 12,000 ₪ למ"ר משקף דמי שכירות של 83 ₪ למ"ר לחודש
שושי שרביט שפירא	7083	33	המחוגה 11	04.12.2010	אישור תכנית 2902	שווי מ"ר מבונה של 3,300 ₪

לפיכך אני מאמצת את הסכמת הצדדים לשווי של **3,300 ₪ למ"ר**.

מלאכה:

להלן נתוני שווי למלאכה משומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	מהות	נתון
אמנון נזרי	7052	15	אברבנרל 90	19.11.2014	שמוש לתעשיה	שווי מ"ר בנוי 4,900 ש"ח משקף דמי שכירות 37 ₪ למ"ר לחודש
שושי שרביט שפירא	7083	167	הרבי מכרך 5א'	28.11.2012	שמוש לתעשיה	שווי מצב קודם לתעשייה 6,500 ₪ מ"ר בנוי בקומות עליונות
שושי שרביט שפירא	7083	33	המחוגה 11	04.12.2010	אישור תכנית 2902	נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,700 ₪

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לשווי מלאכה לפי **2,700 ₪ למ"ר**.

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

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

שטח מגרש 973

תאור	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווויולנטי	שווי מ"ר מבונה		סה"כ שווי	
קומת קרקע - חזית מסחרית	60%	583.8	1	584	3,300	₪	1,926,540	₪
מבנה בקומה א' - מלאכה תעשייה	60%	583.8	0.7	409	2,700	₪	1,103,382	₪
שטח לסככות	10%	97.3	0.5	49	2,700	₪	131,355	₪
שווי מצב קודם							**3,161,277**	**₪**

מצב חדש (ללא ממ"דים)

תאור	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי	שווי בש"ח למ"ר		סה"כ שווי בש"ח	
עיקרי מסחר	187.9	1	188	3,300	₪	620,136	₪
אחסנה מרתף עליון	69.6	0.4	28	3,300	₪	91,872	₪
מגורים עיקרי	2,293	1	2,293	7,000	₪	16,051,210	₪
בנייה בגג לפי ג'1	220	1.3	286	7,000	₪	2,002,000	₪
גג צמוד	131	0.3	39	7,000	₪	275,100	₪
זכויות למסחר שלא ניתן לנצל	76	0.7	53	3,300	₪	175,745	₪
זכויות למגורים שלא ניתן לנצל	652	0.7	456	7,000	₪	3,194,653	₪
סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות						**22,410,716**	**₪**
מקדם הפחתה בגין הכנת תכנית עיצוב פיתוח ומושעא						0.79	
סה"כ						17,751,386	₪
ניכוי בניית שטח ציבורי עבור העירייה לפי 6,000 ₪ למ"ר - 241.5 מ"ר.						1,449,000	₪
סה"כ מצב חדש						**16,302,386**	**₪**
השבחה מלאה						**13,141,109**	**₪**

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

מצב חדש (כולל ממ"דים)

תאור	שטח	מקדם	שטח אקוויולנטי	שווי בש"ח למ"ר	סה"כ שווי בש"ח
עיקרי מסחר	188	1	188	₪ 3,300	₪ 620,136
אחסנה למחסן מרתף עליון	70	0.4	28	₪ 3,300	₪ 91,872
מגורים עיקרי	2,293	1	2,293	₪ 7,000	₪ 16,051,210
ממ"דים	388	0.9	349	₪ 7,000	₪ 2,441,250
בנייה בגג לפי ג'1	220	1.3	286	₪ 7,000	₪ 2,002,000
גג צמוד	131	0.3	39	₪ 7,000	₪ 275,100
זכויות למסחר שלא ניתן לנצל	76	0.7	53	₪ 3,300	₪ 175,745
זכויות למגורים שלא ניתן לנצל	652	0.7	456	₪ 7,000	₪ 3,194,653

סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות		**₪ 24,851,966**
מקדם הפחתה בגין הכנת תכנית עיצוב פיתוח ומושעא		0.79
סה"כ		₪ 19,685,085
ניכוי בניית שטח ציבורי עבור העירייה לפי 6,000 ₪ למ"ר - 241.5 מ"ר.		₪ 1,449,000
סה"כ מצב חדש		**₪ 18,236,085**
השבחה מלאה		**₪ 15,074,808**

להלן פרוט ההשבחה לכל אחד מהבעלים בהתאם לסוג המימוש:

			מימוש במכר		מימוש בהיתר				
בעלים	זכויות	מימוש במכר	מועד מימוש במכר	מימוש בהיתר	השבחה	היטל השבחה	השבחה בהיתר	היטל השבחה
גרניגר נורית	1/14	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 608,376	₪ 304,188	₪ 408,313	₪ 204,157
פישמן גדעון	1/14	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 608,376	₪ 304,188	₪ 408,313	₪ 204,157
ליבמן משה	13/448	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 247,153	₪ 123,576	₪ 165,877	₪ 82,939
ליבמן אביגדור (ויקטור)	13/448	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 247,153	₪ 123,576	₪ 165,877	₪ 82,939
פרוכטר גד מנחם	33/224	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 1,254,776	₪ 627,388	₪ 842,146	₪ 421,073
פרוכטר רוחמה	33/224	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 1,254,776	₪ 627,388	₪ 842,146	₪ 421,073
שנידר אלונה	3/28	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 912,564	₪ 456,282	₪ 612,470	₪ 306,235
טלית מכר עופר	1/16	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 532,329	₪ 266,165	₪ 357,274	₪ 178,637
טלית דב	1/16	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 532,329	₪ 266,165	₪ 357,274	₪ 178,637
תדמור אסתר	1/8			100%		₪ -	₪ 1,642,639	₪ 821,319
שניצקי ציפורה	1/8	100%	01/09/2015	0	₪ 1,884,351	₪ 942,175		
מרכז החרש והאומן בע"מ	5/224	100%	21/12/2015	0	₪ 336,491	₪ 168,246		

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

10.5. **<u>השבחה בגין תכנית עא/2902/9 (14.07.2014)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית יצרה זמינות עקב ביטול חלק מהדחייה שחושבה בתכנית 2902 עד להכנת תכנית עיצוב. כמו כן התכנית הגביהה את גובה הקומה מ- 2.9 מ' ל- 3.15 מ', ודירות הדופלקס מ- 5.8 מ' ל – 6.5 מ'.

ההשבחה מחושבת בגין זמינות והגבהת הקומות.

החלטת הוועדה המקומית לאשר תכנית עיצוב אדריכלית השביחה את המקרקעין ועונה על תנאי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה של השבחה בדרך אחרת.

אין חובה כי ההשבחה תנבע מתכנית דווקא, מספיקה החלטת וועדה מקומית אשר גורמת להשבחה במקרקעין- החלטה כזו נופלת בגדר התוספת השלישית. לעניין זה ראה הלכת אליק רון על פיצול ההשבחה בשני שלבים.

שלב ראשון - עיקרי תב"ע 2902.
שלב שני - משלים תכנית עיצוב 9/2902

הדחייה עקב מושעא הוקטנה מכיוון שתכנית העיצוב הוכנה בהסכמת הבעלים.

לחילופין באם לא תתקבל עמדה זו יש להשית את מלוא ההשבחה על תכנית 2902.

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

ערכי שווי

מגורים:

להלן עסקאות למגורים בסביבת הנכס:

גוש 7051 חלקה 155 (רביעיית פלורנטין - רח' סלמה פינת אברבנל)

תאריך	שטח במ"ר	קומה מתוך	מחיר עסקה	הערות	מחיר למ"ר נטו ללא חנייה	מחיר למ"ר בהתאמה לקומה
27.02.2014	50	3/8	₪ 1,377,922		₪ 27,558	₪ 28,660
26.05.2014	79	8/9	₪ 2,593,099	כולל חניה	₪ 30,925	₪ 28,451
05.04.2014	50	7/9	₪ 1,526,550	כולל חניה	₪ 27,531	₪ 26,429
05.06.2014	50	3/9	₪ 1,600,000	כולל חניה	₪ 29,000	₪ 30,160
17.09.2014	55	6/9	₪ 1,600,000		₪ 29,090	₪ 28,509
22.12.2014	50	5/9	₪ 1,730,000		₪ 34,600	₪ 64,600
10.02.2015	91	7/9	₪ 3,100,000		₪ 34,065	₪ 32,703
11.02.2015	158	8/9	₪ 4,340,000		₪ 27,468	₪ 25,819
16.06.2015	91	6/9	₪ 3,100,000		₪ 34,065	₪ 33,384
23.06.2015	50	1/9	₪ 1,730,000		₪ 34,600	₪ 37,368
12.08.2015	67	5/9	₪ 1,935,000		₪ 28,880	₪ 28,880

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 30,450
מעם 0.18	₪ 25,805
יזמות 0.2	₪ 21,504
עלות בניה	₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,004

נתונים מאתר רשות המיסים מידע נדל"ן לגבי דירות חדשות ברחוב אליפלט 26
גוש 7016/170

תאריך	שטח במ"ר	קומה מתוך	מחיר עסקה	הערות	התאמות לגובה	מחיר לאחר התאמה
18.03.2014	70	13/14	₪ 2,950,000	כולל חניה	+ 16% ₪ 150,000	₪ 33,600
12.06.2014	75	10/14	₪ 3,056,640	כולל חניה	+ 10% ₪ 150,000	₪ 34,880
18.08.2014	90	10/14	₪ 2,954,752		-10%	₪ 29,547

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 32,675
מעם 0.18	₪ 27,691
יזמות 0.2	₪ 23,076
עלות בניה	₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 15,576

בשומה מכרעת של אבישי זיו ברחוב פלורנטין 6 צוין שווי בנוי למגורים למועד הקובע 07.08.2013, ובהתאמה לתקופה בשומה + 10% - 30,360 ₪.

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה **14,000 ₪.**

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

מסחר:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח	קומה	מחיר	מחיר למ"ר	הערות
30.12.2014	7083	67	ידידה פרנקל	18	ק"ק	₪ 360,000	₪ 20,000	
26.03.2014	7083	58/3	מרכולת 22	18	ק"ק	₪ 250,000	₪ 13,889	
27.11.2014	7083	67/3	עמק יזרעאל 5	18	1	₪ 138,998	₪ 7,722	נמכרה מחצית בלתי מסוימת
12.03.2014	7083	102/1	אוריאל אקוסטה	39	1	₪ 905,500	₪ 23,218	
15.10.2013	7083	140/2	קומפורט 4	117	1	₪ 900,000	₪ 7,692	
27.10.2013	7083	78	מסילת ישרים 2	48	ק"ק	₪ 400,000	₪ 8,333	
27.01.2014	7083	142/1	גבולות 15	43	ק"ק	₪ 1,009,172	₪ 23,469	
19.02.2013	7083	80/3	אילת 46	29	1	₪ 600,226	₪ 20,697	
20.01.2013	7083	60/9	מסילת וולפסון 17	61	1	₪ 850,000	₪ 13,934	

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 16,297
מיקום	0.8 ₪ 13,000
יזמות	0.25 ₪ 10,400
עלות בניה	₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,400

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה של 4,400 ₪.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה

מצב קודם

תאור	שטח	מקדם	שטח אקווילנטי	שווי בש"ח למ"ר	סה"כ שווי בש"ח
מסחר	255	1	255	₪ 4,400	₪ 1,122,440
אחסנה למחסן מרתף עליון	70	0.4	28	₪ 4,400	₪ 122,496
מחסנים דירתיים קומת מרתף שנייה	51	0.4	20	₪ 14,000	₪ 286,720
מגורים עיקרי	2,581	1	2,581	₪ 14,000	₪ 36,129,240
בנייה בגג לפי ג'1	220	1	220	₪ 14,000	₪ 3,080,000
גג צמוד	131	0.3	39	₪ 14,000	₪ 550,200
זכויות למסחר שלא ניתן לנצל	9	0	-		0
זכויות למגורים שלא ניתן לנצל	365	0	-		0

סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות	₪ 41,291,096
הפחתה בגין דחייה עקב מושעא והכנת תכנית עיצוב פיתוח - 20%	₪ 33,032,877
ניכוי בניית שטח ציבורי עבור העירייה לפי 6,000 ₪ למ"ר - 200 מ"ר.	₪ 1,200,000
סה"כ מצב חדש	**₪ 31,832,877**

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

מצב חדש

תאור	שטח	מקדם	שטח אקווילנטי	שווי בש"ח למ"ר	סה"כ שווי בש"ח
מסחר	255	1	255	₪ 4,400	₪ 1,122,440
אחסנה למחסן מרתף עליון	70	0.4	28	₪ 4,400	₪ 122,496
מחסנים דירתיים קומת מרתף שנייה	51	0.4	20	₪ 14,000	₪ 286,720
מגורים עיקרי	2,581	1.03	2,658	₪ 14,000	₪ 37,213,117
בנייה בגג לפי ג'1	220	1.03	227	₪ 14,000	₪ 3,172,400
גג צמוד	131	0.33	43	₪ 14,000	₪ 605,220
זכויות למסחר שלא ניתן לנצל	9	0	-		0
זכויות למגורים שלא ניתן לנצל	365	0	-		0

סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות	₪	42,521,276
הפחתה בגין דחייה עקב מושעא והכנת תכנית עיצוב פיתוח - 10%	₪	38,269,148
ניכוי בניית שטח ציבורי עבור העירייה לפי 6,000 ₪ למ"ר - 200 מ"ר.	₪	1,200,000
סה"כ מצב חדש	**₪**	**37,069,148**

השבחה	**₪**	**5,236,272**
עבור בקשה להיתר		
השבחה עבור 43.5% מהזכויות כפול 382/448 חלקים מהזכויות	**₪**	**1,942,213**
השבחה עבור 66/448 - מהווים את יתרת הזכויות בנכס שלא נישומה	**₪**	**771,415**
עבור מכר		
השבחה עבור 56.5% מהזכויות כפול 382/448 חלקים מהזכויות	**₪**	**2,522,644**

עמדת שמאי המבקש

עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נקבע בין יתר גורמי ההשבחה, אישור תכנית מקומית או תכנית מפורטת כאשר תכנית עיצוב אינה מצויה בהגדרה זו.

תכנית תא/9/2902 הינה תכנית אדריכלית לחלקה 9 שבנדון. התכנית נצמדת להוראות תא/2902 ואינה משנה את זכויות הבניה המוקנות בחלקה. יתר על כן הליכי אישור התכנית אינם תואמים את אישורה של תכנית מפורטת עפ"י הנהוג בחוק (הפקדה, התנגדויות אישורים וכו').

במסגרת העיצוב האדריכלי התכנית מאפשרת את שינוי הגובה ביחס בקומות אך לא משנה את הגובה הכולל של הבניין. תא/9/2902 קובעת במפורש בהוראותיה, כי בגובה המרבי ומספר הקומות יהיה עפ"י תכנית תא/2902.

לאור הנ"ל התכנית אינה מהווה תכנית שבגינה יש לגבות השבחה.

לעניין זה ציין שמאי המבקש את **פס"ד עמ"נ 43989-03-11 קיבוץ עינת אגודה שיתופית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** ו **עת"מ 7600/00**

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

ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

לפיכך אין השבחה במקרקעין.

הכרעה

לצדדים מחלוקת האם תכנית העיצוב האדריכלית מהווה עילה לחיוב בהיטל השבחה.

עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, עילות המימוש הינן אישור תכנית אישור הקלה ואישור שימוש חורג.

אין מחלוקת כי תכנית עיצוב אדריכלית איננה מהווה תכנית עפ"י ההגדרה בחוק התכנון והבניה.

תכנית העיצוב האדריכלי עא/2902/9 אושרה בועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ללא הליכים לאישור תכנית לרבות הפקדה והתנגדויות ולפיכך איננה מהווה תכנית כהגדרה בחוק.

גם אם לתכנית תרומה לשווי המקרקעין לא ניתן לקבוע השבחה ללא עילה חוקית.

העובדה כי במסגרת תכנית תא/2902 נקבעה הפחתה בגין דחיה להכנת תכנית עיצוב אדריכלית איננה מחייבת מתן "פיצוי" לועדה המקומית במסגרת תכנית עא/2902/9.

במהלך הדיון הועלתה טענה כי יש להחיל את הלכת "אליק רון", מעבר לעובדה שהטענה הועלתה בעלמא לראשונה בדיון ולפיכך אינני מחויבת לקבל את הטיעון, לגופו של ענין אני סבורה כי אין רלוונטיות למקרה הנדון, שכן תכנית הבינוי איננה עוסקת בהיקף הזכויות אלא באופן מימושן מבחינה עיצובית בלבד ומכאן שאין התניה כלשהי של הזכויות.

אין השבחה.

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

10.6. **<u>השבחה בגין הקלות (24.12.2014)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>

אין להיעזר בנתוני ההשוואה אשר הציג שמאי המבקש, שכן קיימים גורמים נוספים המשפיעים על שווי מ"ר ולא רק שטח הדירה.

לעומת זאת שמאים מכריעים רבים קבעו כי הגדלת הצפיפות ע"י תוספת דירות ללא שינוי בשטח הכולל מהווה השבחה לדוגמא:

שמאי מכריע	תאריך	כתובת	שיעור ההשבחה
נורית ג'רבי	09.02.2014	בית אל 9	10%
מוטי דיאמנט	06.11.2014	הרב קוק 14	15%
משה נדם	19.06.2014	יובל נאמן 7	10%
ניקי פרימו	19.05.2015	הנצי"ב 13	35%
בצלאל קציר	04.04.2013	יהודה עמיחי 11	20%
גבע בלטר	14.05.2011	טוימקין 12	10%

מקדם השוליות בגין תוספת 6 יח"ד נוספות – 10%.

<u>הקלה בקווי בניין להבלטת מרפסות</u>

כאשר מדובר בדירות קטנות יחסית, המרפסת מהווה גורם חשוב והמקדם הראוי הוא 0.4 לפחות. ללא ההקלה לא היה ניתן לבנות שטח מרפסות זה ולכן מדובר במקדם זמינות ולא בשיפור תכנוני גרידא.

להלן פירוט הכרעות שמאים מכריעים במקרים דומים:

שמאי מכריע	תאריך	כתובת	שיעור ההשבחה
יצחק ברמן	11.08.2010	לוינסקי 1997	40%
יצחק ברמן	05.12.2011	איילת השחר 12	50%
אריה אריאל	25.07.2011	סמטה אלמונית 3	30%
אריה אריאל	02.03.2015	עמוס 15	20%
נורית ג'רבי	13.10.2013	זלמן שניאור 13	20%
גבע בלטר	01.11.2011	שינקין 5	25%

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

שמאי מכריע	תאריך	כתובת	שיעור ההשבחה
דוד טיגרמן	24.07.2016	זבולון 38	30%
מנחם מלוכנא	12.06.2012	ארלוזורוב 6	25%
יעקב פז	04.01.2016	הקונגרס 6	20%
דורית פריאל	14.02.2010	ישעיהו 44	25% (קדמית)
ניקי פרימו	13.07.210	מונטיפיורי 21	50%
בצלאל קציר	04.04.2013	יהודה עמיחי 11	20%
שמואל רוזנברג	21.07.2015	הירקון 58	30%
תמיר שדה	11.12.2012	אלנבי 69	40%

<u>הקלה בקווי בנין</u>

ההקלות אפשרו ניצול שטחים אשר לא ניתן היה לנצל במצב הקודם.

בתכנית תא/2902 לא נקבעה השבחה כלל בגין השטחים שלא ניתן היה לנצלם (ניתנה בגינם הפחתה של 100%).

עפ"י פס"ד **עמ"נ 23304-060-14 כהן ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, נקבע כי עבור זכויות עבר שאינן ניתנות לניצול פיזי אין לחשב שווי (ולכן אין לגבות היטל השבחה). בעקבות הליך ההקלה אשר מאפשר את ניצול הזכויות יחושב שווי מלא.

לפיכך תחושב מלוא ההשבחה בגין שטחים אלה במסגרת ההקלה.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:</u>

<u>תחשיב להקלה צפיפות</u>

סווג	שטח עיקרי	מס' דירות	שטח דירה
שטח דירה ממוצעת מצב קודם	2,637	31	85
שטח דירה ממוצעת מצב חדש	2,637	36	73
הפרש שטחים לדירה ממוצעת			11.82
מס' דירות			31
שטח מושבח			366.29
שוליות			0.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,000
השבחה			**₪ 512,808**

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

<u>תחשיב להקלה בקו הבנין הצפוני</u>

תאור	שטח	מקדם אקוויוולנטי	שווי למ"ר	סה"כ שווי בש"ח
ק"ק למסחר	11.25	1	₪ 4,400	₪ 49,500
קומות 2- 6	52.25	1	₪ 14,000	₪ 731,500
קומות 7-9	31.95	1	₪ 14,000	₪ 447,300
פנטהאוז	9.5	1.3	₪ 14,000	₪ 172,900
סה"כ השבחה				**₪ 1,401,200**

<u>תחשיב להקלה בקו הבנין מערבי</u>

תאור	שטח	מקדם אקוויוולנטי	שווי למ"ר	סה"כ שווי בש"ח
קומות 2- 6	24.75	1	₪ 14,000	₪ 346,500
קומות 7-9	15	1	₪ 14,000	₪ 210,000
פנטהאוז	10.5	0.3	₪ 14,000	₪ 44,100
סה"כ השבחה				**₪ 600,600**

<u>הקלה להבלטת גזוזטראות מקו בנין צפוני</u>

שטח חורג	134.56	
שווי מ"ר מבונה	14,000	₪
מקדם מרפסת	0.4	
מקדם זמינות למרפסת	0.2	
השבחה	**150,707**	**₪**
סה"כ השבחה	**2,665,316**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

<u>הקלה בצפיפות</u>

מובא בחשבון כי דירות בפרויקטים נסחרות לפי שווי מ"ר כך ששינוי שטח הדירה אין בו לגרום להקטנת השוליות.

עפ"י נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה עולה כי דירות גדולות נמכרות בערכי שווי למ"ר גבוהים יותר. מכאן שקביעת שמאי המשיבה שהשווי השולי לדירות קטנות גבוה בהשוואה לדירות גדולות, סותר את הנתונים שעליהם התבסס שמאי המשיבה.

לא קיים פער בשווי בשינוי שטח הדירות מ – 85 מ"ר ל - 70 מ"ר. לפיכך אין בהקטנת הדירות הגדולות ויצירת 6 דירות חדשות קטנות יותר בכדי להשביח. המניע להוספת הצפיפות הינו תוספת הזכויות בגין שטחי הממ"ד המהווים גם שטחים לשיווק.

אין השבחה בהקלה זו.

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

<u>הבלטת גזוזטראות מקו בניין אחורי</u>

מדובר בשיפור תכנוני בניצול זכויות מוקנות במרפסות סטנדרטיות שאינן חורגות משטח של 12 מ"ר ליחידת דיור. לפיכך ההשבחה חושבה לגבי שטח המרפסת החורג מקו בנין לפי מקדם 5%.

<u>חריגה מקווי הבניין</u>

ההשבחה חושבה בגין השטחים החורגים מקווי הבניין. הובא בחשבון מקדם השבחה של 10%, מקדם זה משלים את ההפחתה אשר הובאה בחשבון בתכנית תא/2902.

<u>ערכי שווי</u>

אין מחלוקת לגבי השווי למגורים שנקבע בשומת המשיבה, המתבסס על שומת שושי שרביט שפירא כאמור לעיל בהתאמה לגובה הדירות.

להלן תחשיב ניתוח שווי מבונה:

שווי מ"ר בנוי למגורים	30,450	₪
הפחתת מע"מ 18%	25,805	₪
הפחתת רווח יזמי	21,504	₪
עלות בנייה	10,000	₪
שווי מ"ר מבונה מעוגל	**11,500**	**₪**

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:</u>

הקלה	שטח	מקדם	מקדם השבחה	שווי למ"ר		השבחה	
הבלטת גזוזטראות	134.4	0.3	5%	11,500	₪	23,184	₪
הקלה בק.ב. למסחר	11.25	1	0.1	4,400	₪	4,950	₪
הקלה בק.ב. למגורים	123.95	1	0.1	11,500	₪	142,543	₪
הקלה בק.ב. מרפסת גג	20	0.3	0.1	11,500	₪	6,900	₪
סה"כ השבחה בגין הקלות						**177,577**	**₪**
השבחה בגין שטחי מסחר בלבד (בהתחשב בפטור לשטחי המגורים)						**4,950**	**₪**

הכרעה

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

1. הגדלת הצפיפות בכ- 20% מעבר ל 31 יח"ד המותרות עפ"י התב"ע.
2. חריגה מקוי הבניין המותרים עד 10% לצד אחורי לצורך ניצול הזכויות.
3. הבטלת גזוזטראות בשיעור של עד 40% מקו בניין אחורי, עבור שיפור תכנון.

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

פטור מהיטל השבחה – כאמור בס' 10.3 אין פטור מהיטל השבחה במסגרת ס' 19 (ב)2 לתוספת השלישית במקרה הנדון בגין אישור תכניות ובגין הקלות.

להלן התייחסות להשבחה בגין אישור ההקלות:

<u>הקלה להגדלת הצפיפות</u>

במסגרת ההקלה אושרה תוספת 6 יח"ד, לצדדים מחלוקת האם קיימת השבחה בגין הקטנת מרכיב שוליות השטחים.

ההקלה הקטינה את שטח הדירה הממוצע מ – 85 מ"ר ל – 73 מ"ר (עיקרי).

בבדיקה של העסקאות בפרויקט רביעיית פלורנטין ברח' דרך שלמה 43 אכן לא נמצאו הבדלים בעסקאות הנבדקות בשווי מ"ר בנוי בין דירות קטנות לגדולות יותר. יתכן כי זאת בהשפעת מיקום בבנין ונוף.

להלן השוואה בין שווי דירות גדולות וקטנות בפרויקט ברח' אילת 58:

<u>דירות קטנות</u>

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר בנוי
08.06.2014	7083	173	אילת 58	8	2014	2	51 מ"ר	₪ 1,485,000	₪ 29,118
06.06.2014	7083	173	אילת 58	6	2015	2	51 מ"ר	₪ 1,445,000	₪ 28,333
18.06.2014	7083	173	אילת 58	8	2014	2	51 מ"ר	₪ 1,537,724	₪ 30,151
							ממוצע		**₪ 29,201**

<u>דירות גדולות</u>

08.06.2014	7083	173	אילת 58	3	2014	3	72 מ"ר	₪ 1,913,964	₪ 26,583
01.06.2014	7083	173	אילת 58	9	2017	3	75 מ"ר	₪ 2,091,250	₪ 27,883
01.06.2014	7083	173	אילת 58	7	2014	3	82 מ"ר	₪ 2,011,730	₪ 24,533
22.09.2014	7083	173	אילת 58	9	2014	3	82 מ"ר	₪ 2,032,820	₪ 24,790
17.09.2014	7083	173	אילת 58	9	2014	3	93 מ"ר	₪ 2,101,200	₪ 22,594
							ממוצע		**₪ 25,277**

מהנתונים עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות קטנות גבוה בכ – 15% משווי מ"ר ממוצע בדירות גדולות.

יצוין, כי שטח הדירות במצב הקודם (בתוספת ממ"ד) הינו 97.5 מ"ר ואילו שטח מרבית הדירות המשווקות בפרויקט ברח' אילת 58 וברביעיית פלורנטין קטן מ – 90 מ"ר, דבר המצביע על ביקוש לדירות קטנות יחסית.

בהתחשב באופי הסביבה המאופיינת באוכלוסייה צעירה יחסית אני סבורה כי יש ביקוש גבוה יותר לדירות קטנות יותר ולפיכך אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי קיימת השבחה בשוליות השטחים. יובא בחשבון מקדם השבחה של 10%.

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

חריגה מקווי בניין אחוריים

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה לחריגה מקווי בנין, ההקלה אפשרה ניצול שטחים שלא ניתן היה לנצל במסגרת קווי הבנין שנקבעו בתכנית ובתכנית העיצוב האדריכלי.

עיקר המחלוקת הינו שווי השטחים במצב הקודם.

כאמור בהחלטתי בסעיף 10.4 הובאו בחשבון השטחים המוקנים שלא ניתנים לניצול לפי מקדם 0.7 לפיכך תחושב ההשבחה בגין הזמינות של הזכויות לפי מקדם השבחה של 30%.

הבלטת גזוזטראות מקו בניין אחורי

אין מחלוקת בין הצדדים כי קיימת השבחה במקרקעין בגין שינוי קו הבנין האחורי. עיקר המחלוקת הינו מקדם השווי למרפסות ומקדם הזמינות.

ההקלה מאפשרת את הקמת המרפסות בצורה המיטבית מעבר לקו הבניין האחורי. אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי זכויות הבנייה למרפסות הינן מוקנות ולפיכך מהות ההשבחה הינה יצירת זמינות לזכויות אלה.

הובא בחשבון מקדם מרפסת 0.35, מקדם ההשבחה בגין זמינות הינו 0.1.

ערכי שווי

להלן עסקאות השוואה למגורים מסביבת הנכס:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר בנוי
08.06.2014	7083	173	אילת 58	8	2014	2	51 מ"ר	₪ 1,485,000	₪ 29,118
06.06.2014	7083	173	אילת 58	6	2015	2	51 מ"ר	₪ 1,445,000	₪ 28,333
01.06.2014	7083	7173	אילת 58	7	2014	3	82 מ"ר	₪ 2,011,730	₪ 24,533
01.06.2014	7083	173	אילת 58	9	2017	3	75 מ"ר	₪ 2,091,250	₪ 27,883
08.06.2014	7083	173	אילת 58	3	2014	3	72 מ"ר	₪ 1,913,964	₪ 26,583
18.06.2014	7083	173	אילת 58	8	2014	2	51 מ"ר	₪ 1,537,724	₪ 30,151
30.12.2014	7083	178	מרכולת	2	2014	2	49 מ"ר	₪ 1,830,000	₪ 37,347
30.12.2014	7083	178	מרכולת	3	2014	2	53 מ"ר	₪ 1,749,998	₪ 33,019
23.12.2014	7083	164	מרכולת	7	2015	2	42 מ"ר	₪ 1,490,000	₪ 35,476
13.11.2014	7083	164	מרכולת	6	2014	2	50 מ"ר	₪ 1,259,999	₪ 25,200
02.10.2014	7083	165	מרכולת	3	2014	2	50 מ"ר	₪ 1,520,000	₪ 30,400
28.09.2014	7083	178	פלורנטין 1	9	2012	2	49 מ"ר	₪ 1,585,000	₪ 32,347
22.09.2014	7083	173	אילת 58	9	2014	3	82 מ"ר	₪ 2,032,820	₪ 24,790
17.09.2014	7083	173	אילת 58	9	2014	3	93 מ"ר	₪ 2,101,200	₪ 22,594

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 29,127
מעמ 0.18	₪ 24,684
יזמות 0.2	₪ 20,570
עלות בניה	₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 13,070

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

לאור הנתונים לעיל ולאור מיקום הנכס שווי מ"ר מבונה הינו **13,000 ₪** למ"ר.

<u>מסחר</u>

לאור נתוני ההשוואה אשר הציג שמאי המשיבה אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה של 4,400 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>הקלה להגדלת הצפיפות</u>

סווג	שטח עיקרי	מס' דירות	שטח דירה
שטח דירה ממוצעת מצב קודם	2,637	31	85
שטח דירה ממוצעת מצב חדש	2,637	36	73
הפרש שטחים לדירה ממוצעת			11.82
מס' דירות			31
שטח מושבח			366.29
מקדם השבחה (הקטנת שוליות)			0.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 13,000
השבחה			**₪ 476,179**

<u>הקלה בקו הבנין הצפוני</u>

תאור	שטח	מקדם השבחה	שווי למ"ר	סה"כ השבחה
ק"ק למסחר	11.25	0.3	₪ 4,400	₪ 14,850
קומות 2- 6	77	0.3	₪ 13,000	₪ 300,300
קומות 7-9	46.95	0.3	₪ 13,000	₪ 183,105
פנטהאוז	9.5	0.3	₪ 19,500	₪ 55,575
מרפסת פנטהאוז	10.5	0.3	₪ 3,900	₪ 12,285
סה"כ השבחה				**₪ 566,115**

<u>הקלה להבלטת גזוזטראות מקו בנין צפוני</u>

שטח חורג	134.56	
שווי מ"ר מבונה	13,000	₪
מקדם מרפסת	0.35	
מקדם זמינות למרפסת	0.1	
השבחה	**61,225**	**₪**
סה"כ השבחה	**1,103,519**	**₪**

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	השבחה	היטל השבחה
תא/ע	13/12/1985	אין השבחה	
תא/ע'1	02/04/2003	אין השבחה	
תא/ג'1	04/09/2007	אין השבחה	
תא/2902	22/03/2010	ראה פרוט למטה	
תא/עא/2902/9	14/07/2014	אין השבחה	
הקלה	08/01/2015	₪ 1,103,519	₪ 551,759

השבחה בגין תכנית תא/2902 לכל אחד מהבעלים בהתאם לסוג המימוש:

				מימוש במכר		מימוש בהיתר			
בעלים	זכויות	מימוש במכר	מועד מימוש במכר	מימוש בהיתר	השבחה	היטל השבחה	השבחה בהיתר	היטל השבחה
גרניגר נורית	1/14	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 608,376	₪ 304,188	₪ 408,313	₪ 204,157
פישמן גדעון	1/14	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 608,376	₪ 304,188	₪ 408,313	₪ 204,157
ליבמן משה	13/448	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 247,153	₪ 123,576	₪ 165,877	₪ 82,939
ליבמן אביגדור (ויקטור)	13/448	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 247,153	₪ 123,576	₪ 165,877	₪ 82,939
פרוכטר גד מנחם	33/224	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 1,254,776	₪ 627,388	₪ 842,146	₪ 421,073
פרוכטר רוחמה	33/224	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 1,254,776	₪ 627,388	₪ 842,146	₪ 421,073
שנידר אלונה	3/28	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 912,564	₪ 456,282	₪ 612,470	₪ 306,235
טלית מכר עופר	1/16	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 532,329	₪ 266,165	₪ 357,274	₪ 178,637
טלית דב	1/16	56.50%	12/08/2015	43.50%	₪ 532,329	₪ 266,165	₪ 357,274	₪ 178,637
תדמור אסתר	1/8			100%		₪ -	₪ 1,642,639	₪ 821,319
שניצקי ציפורה	1/8	100%	01/09/2015	0	₪ 1,884,351	₪ 942,175		
מרכז החרש והאומן בע"מ	5/224	100%	21/12/2015	0	₪ 336,491	₪ 168,246		

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