תאריך יג' כסלו תשפ"א
29 נובמבר 2020
מספר אופק: 37324
תיק רמ"י: 50171213א'

לכבוד
המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' נורית פרגל שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי תל אביב
nuritpr@land.gov.il

המשיבים:
איריס מעיין ומורן נכסים בע"מ
באמצעות מר אסף לוי
שמאי מקרקעין
assaf@levyap.com

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 612 בגוש 6020, שד' ירושלים 170, חולון

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28.5.2019 על ידי שמאית המקרקעין, גברת לני וייל (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 26.9.2017 על ידי שמאית המקרקעין, גברת איזבלה בן יונה (להלן: "**שמאית המשיגה**"), ואת השומה מטעם המשיבים שנערכה ביום 8.4.2018 על ידי שמאי המקרקעין, מר אסף לוי (להלן: "**שמאי המשיבים**").

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 5.11.2019.

1. מטרת ההחלטה[2]:

אומדן שווי המגרש, כריק ופנוי, בבעלות מלאה, ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ, וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, בחלופות להלן:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בקיבולת הבניה לפי התנאים המיוחדים בהסכם החכירה – 179.8 מ"ר, ביעוד לתעשייה, בקומה אחת.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לבנוי בפועל – 190 מ"ר למטרת תעשייה.

חלופה 3: אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכניות מאושרות + רכיב הפוטנציאל.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] מאחר שההשגה מתייחסת לחלופה 3 בלבד, יוצגו עמדות הצדדים ביחס לחלופה זו בלבד, ללא התייחסות לשווי הזכויות החוזיות כמפורט בחלופות 1 + 2, שעליו הצדדים אינם חלוקים, ושאינו משליך על השווי למגורים.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

המועד הקובע להחלטה זו: 10.9.2017.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 24.2.2020 על ידי הגב' גבע בלטר, חברת הוועדה.

4. **<u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>**

הנכס הנדון הינו מגרש ועליו מבנה ותיק המשמש למסחר ברח' שד' ירושלים 170 פינת רח' משה שרת בחולון. הנכס ידוע כחלקה 612 בגוש 6020 ששטחה הרשום 1,208 מ"ר.

הנכס מהווה חלק ממבנה המשמש כמרכז המסחרי "בית חטם", בפינה הצפון מערבית של צומת הרחובות שד' ירושלים ומשה שרת. המרכז המסחרי הינו חלק מ"אזור התעשייה הקטן" הממוקם במרכז העיר חולון.

סביבת הנכס מאופיינת במבנים חד ודו קומתיים המשמשים למסחר ותעשייה. אזור התעשיה ממוקם בלב שכונות מגורים המאופיינות בבינוי של 4 קומות בבנייה ותיקה.

לחלקה הנדונה צורה רגולרית דמוית "טרפז", ולה חזית מזרחית לרח' שד' ירושלים באורך של כ- 32 מ' וחזית דרום מזרחית לרח' משה שרת באורך של כ- 24 מ'.

שד' ירושלים הינו ציר תנועה מרכזי בחולון שכיוונו מזרח מערב הכולל שני נתיבים לכל כיוון ומחבר בין כביש 4 ממזרח למרכז חולון. רחוב משה שרת הינו רחוב הכולל שני נתיבים לכיוון המחבר בין שד' ירושלים לשכונת קרית שרת.

על החלקה בנוי מבנה חד קומתי המחולק למס' יחידות המושכרות לשימושי מסחר כגון: פיצוציה, גלידריה, פלאפל וחנות ירקות. בחזיתות החלקה קיימת חניה לבאים לחנויות.

בסביבת הנכס פיתוח עירוני מלא.

5. **<u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
1/ח	23.4.1958	תכנית המתאר חולון – מייעדת את החלקה **לאזור בתי מלאכה** וקובעת זכויות בניה.
15/1/ח	17.5.1998	תכנית הקובעת הוראות למרתפים.
תמ"א 4/א/23	[3]7.8.2010	תמ"א למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין ת"א. רחוב שד' ירושלים שהינו, מסומן כרצועה לתכנון קווי מתע"ן כחלק מהקו הירוק. (קו הרצליה, ת"א, חולון, ראשון לציון. במקום שבו נקבעה הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך שרוחבה אינו עולה על 30 מ', לא תותר הקלה בקווי הבניין של אותה הדרך הגובלים עם הרצועה לתכנון, ויראו בכך סטייה ניכרת.
תת"ל 71א'	23.5.2017	תכנית לצורך הקמת "הקו הירוק" – מקטע דרומי של הרכבת הקלה במטרופולין ת"א. שד' ירושלים מסומן כדרך מאושרת המהווה חלק מהקו הירוק. אין הפקעה מהחלקה הנדונה. קווי הבנין מגבול המגרש בכל חזיתות המגרש, לא יפחתו מ- 3 מ'.

סיכום המצב התכנוני:

חלקה 612 (נשוא השומה) הינה ביעוד אזור בתי מלאכה.

<u>השימושים המותרים</u>

שימושי מלאכה בהתאם להוראות תכנית ח/1.

להלן זכויות הבניה בהתאם לתכניות מאושרות:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

שטח בניה מקסימלי: 40% במבנה אחד

גובה מקסימלי: בהתאם להוראות התכנית המפורטת המתאימה

[3] אישור בממשלה.

קווי בנין: צידי – 3 או 0, אחורי – 5 מ' וקדמי – 5 מ' או כפי שמסומן בתשריט של תכנית מפורטת

מרתפים: הותרו 2 קומות מרתף בשטח עד 90% משטח המגרש, ב- 50% משטח קומת המרתף העליונה יותר שימוש לאחסנה.

<u>מגמות תכנון</u>

<u>נוסח תכנית</u> 505-0212407 (ח/538/א') כפי שפורסם להפקדה בי.פ. 7576 מיום <u>28.8.2017</u>

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מטרת התכנית הינה פינוי "אזור המלאכה הקטן" הידוע גם כ"מתחם רבי עקיבא", והפיכתו לאזור מגורים ייחודי הכולל 835 יח"ד, שטחי מסחר, שצ"פים, מבנים ומוסדות ציבור.

להלן לוח ההקצאות וטבלת האיזון שהוכנה לצורך האיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים:

מצב נכנס			מצב יוצא				זכויות כולל מחוברים	
גוש	חלקה	שטח	מגרש	שטח	יעוד	שטח מבונה	שטח מבונה כולל מחוברים	חלק במגרש
6020	612	1,208	**101**	3,502	מגורים ומסחר	16,149	17,003	13.34%
			504	1,103	ש.פ.פ			0.007%
			507	1,270	ש.פ.פ			

מגרש 101 כולל חזית מסחרית לרחוב שד' ירושלים.

עפ"י תשריט התכנית, מגרש 101 מסומן ביעוד מגורים וכולל חזית מסחרית לרחוב שדרות ירושלים וחזית מסחרית נוספת לרחוב החרש.

מגרשים 504 ו-507 מסומנים ביעוד שטח פרטי פתוח הכולל זיקת הנאה למעבר רגלי.

על המגרשים מסומנים מבנים להריסה וכן הם מסומנים כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

להלן זכויות הבניה במגרש 101:

שטח מגרש	יעוד	שטח בניה			מס יח"ד	גובה מעל כ"כ (מטר)	מס' קומות	
		עילי		תחתי				
		עיקרי	שרות	שרות			מעל כ"כ	מתחת לכ"כ
3,502	מגורים	15,003	7,500	16,303	150	90	22	5
	מסחר	2,000	525				1	

* מס' הקומות כולל את קומת הקרקע וקומות הגג.
* תותר תוספת מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.
* שטחי השירות לא יעלו על 45% מסך השטחים העיקריים ליח"ד.
* במגרש 101 שטחי הקולונדה יהיו שטחי שירות, בנוסף לשטחי השירות בטבלה.
* קווי בנין לשד' ירושלים עילי – 5 מ' ותת קרקעי – 2 מ'. שאר קווי הבנין – לפי תשריט.

הוראות נוספות:

- לכל יח"ד יותר מחסן דירתי בשטח עד 10 מ"ר בקומת המרתף בלבד.
- יותרו מחסנים עבור המסחר במרתף העליון ובלבד ששטח כל מחסן לא יעלה על 50% משטח היחידה המסחרית אליה הוא צמוד.
- 20% מהדירות בכל תא שטח תהיינה דירות קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר.
- שימושי המסחר בקומה המסחרית הינם למסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, מסעדות, גלריות לאמנות, שירותים אישיים, בנקים, מרפאות, קליניקות ושימושים דומים באישור הוועדה המקומית.
- גובה הקומה המסחרית יהיה עד 7 מ' נטו ותותר בו קומת ביניים חלקית – הזכויות לקומות הביניים כלולות בסה"כ הזכויות למסחר.
- קומות המגורים המתוכננות מעל הקומה המסחרית יהיו בנסיגה של לפחות 5 מ' לכל הצדדים.

<u>חניה</u>

כל החניה תהיה במרתפי חניה תת קרקעיים ועפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה עם תוספת 20% לחניית אורחים.

מרתפי החניה לתא שטח 101 משותפים עם תאי שטח 504, 507 (שפ"פ). תתוכנן חניה נפרדת למסחר ולמגורים. תתכן כניסה משותפת. חניה תפעולית למסחר תהיה בתחום מגרש 101.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

תאי שטח 504,507 יפותחו ככיכרות עירוניות באחריות העירייה ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצמיתות.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

- הבטחת הריסה ופינוי של כל המבנים בשטח החלקה במצב נכנס.
- בתאי השטח הגובלים בתוואי הרכבת הקלה בשד' ירושלים יש צורך לתיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בעת הבקשה להיתר.
- רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בתאי שטח 101, 504 ו-507.
- למבנה שגובהו עולה על 60 מ' יש צורך בתיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.

שימושים חורגים

לאחר אישור התכנית יהפוך השימוש לפי ייעודים עפ"י המצב התקף ערב אישור התכנית, לשימוש חורג לתקופה של עד 3 שנים מיום פרסום התכנית ברשומות או עד להעברת בעלות/חכירה/שכירות בעסק או בקרקע, לפי המוקדם מביניהם.
לאחר תום התקופה המותרת לשימוש חורג במבנים הקיימים יהיה על בעלי הקרקע להרוס את המבנים המיועדים להריסה גם בטרם תוגש בקשה להיתר בניה חדש.

הנחיות מיוחדות

התכנית קובעת תמריץ כדלקמן:
לתא שטח שהיתר בניה עבורו יוצא תוך 18 חודש מיום אישור התכנית – תותר תוספת 10% לשטח הבנוי (עיקרי ושירות), ללא תוספת יח"ד. במקרה של היתר בין 18-36 חודש – תוספת 5%.
דיור להשכרה – תותר תוספת של 40% למס' יח"ד בתא שטח ללא הגדלת השטח הבנוי (עד 167 יח"ד) בתנאי שכל הדירות בתא השטח יהיו להשכרה ויירשמו כבעלות אחודה.
מעונות סטודנטים – תותר תוספת של 80% למס' ליח"ד (עד 167 יח"ד) בתנאי שכל היח"ד יהיו למעונות סטודנטים ויירשמו כבעלות אחודה.
לא תותר העברה של שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, לשטחי שירות מעל הכניסה הקובעת עבור ממ"דים וכיוצ"ב. תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.

שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלבים בהתאם ליוזמות בעלי הקרקע הפרטיים של כל תא שטח. השטחים הציבוריים יבוצעו במקביל לשלבי הבנייה.

נוסח תכנית 505-0212407 (ח/538/א') כפי שאושר בי.פ. 8997 מיום 22.7.2020

מטרת התכנית הינה פינוי "אזור המלאכה הקטן" הידוע גם כ"מתחם רבי עקיבא", והפיכתו לאזור מגורים ייחודי הכולל 1,091 יח"ד, שטחי מסחר, שצ"פים ומבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מחולקת לשישה מתחמי איחוד וחלוקה, שיאוחדו ויחולקו בתכניות מפורטות בסמכות מקומית בעקבות אישורה של תכנית זו.

החלקה הנדונה (חלקה 612 בגוש 6020) כלולה במתחם מס' 1 לאיחוד וחלוקה.

במתחם תכנון מס' 1 קיימים 2 תאי שטח, תא שטח 51 ביעוד כיכר עירונית ותא שטח 31 שביעוד מגורים. למגרש 31, חזיתות מסחריות לכל הכיוונים מלבד לדרום מערב.

בשני תאי השטח מסומנים מבנים להריסה.

להלן זכויות הבניה במגרש 101:

תא שטח	שטח מגרש	יעוד	שטח בניה			מס יח"ד	גובה מעל כ"כ (מטר)	מס' קומות	
			עילי		תחתי				
			עיקרי	שרות	שרות			מעל כ"כ	מתחת לכ"כ
31	3,508	מגורים	15,000	7,500	6,545	150	90	23	5
		מסחר	3,500	525	2,400			1	
51	2,377	ככר עירונית			2,500				2

* מס' הקומות כולל את קומת הקרקע וקומות הגג. קומת המסחר כלולה במס' קומות המגורים.
* תותר תוספת מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.
* שטחי השירות לא יעלו על 45% מסך השטחים העיקריים ליח"ד.
* בחזיתות המסחריות שטחי הקולונדה יהיו שטחי שירות, בנוסף לשטחי השירות בטבלה.
* קווי בנין: עיליים - 5 מ' לכל הכיוונים.
  תחתיים – 0 מ', מלבד קו הבנין לרח' שד' ירושלים אשר יהיה 2 מ'.

הוראות נוספות:

- לכל יח"ד יותר מחסן דירתי בשטח עד 10 מ"ר בקומת המרתף בלבד.
- יותרו מחסנים עבור המסחר במרתף העליון ובלבד ששטח כל מחסן לא יעלה על 50% משטח היחידה המסחרית אליה הוא צמוד.
- 20% מהדירות בכל תא שטח תהיינה דירות קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר.
- שימושי המסחר בקומה המסחרית הינם למסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, מסעדות, גלריות לאמנות, שירותים אישיים, בנקים, מרפאות, קליניקות ושימושים דומים באישור הוועדה המקומית.
- גובה הקומה המסחרית יהיה עד 7 מ' נטו ותותר בו קומת ביניים חלקית – הזכויות לקומות הביניים כלולות בסה"כ הזכויות למסחר.
- קומות המגורים המתוכננות מעל הקומה המסחרית יהיו בנסיגה של לפחות 5 מ' לכל הצדדים.

<u>חניה</u>

כל החניה תהיה במרתפי חניה תת קרקעיים ועפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה עם תוספת 20% לחניית אורחים.

במתחם 1, כל החניה תהיה תת קרקעית, לא תותר חניה במפלס הקרקע. תתוכנן כניסה משותפת למגורים, מסחר, ולחניון הציבורי. תתוכנן חניה נפרדת למגורים למסחר ולחניה הציבורית.

כיכר עירונית

הכיכר העירונית תהיה בבעלות אחודה ובאחריות העירייה. יותר שימוש חוץ לבתי קפה ומסעדות הנמצאות בתא השטח הגובל, כגון כסאות, שולחנות ושמשיות ובלבד שישמר מעבר נאות ורציף להולכי רגל. תותר הקמת מצללות לרווחת הציבור. כל החניה תהיה תת קרקעית.

תנאים למתן היתר בניה

- תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה לאותו מתחם בסמכות ועדה מקומית. יהיה ניתן לשנות את חלוקת המתחמים בסמכות הוועדה המקומית.
- הבטחת הריסה ופינוי של כל המבנים בשטח החלקה במצב נכנס.

בתאי השטח הגובלים בתוואי הרכבת הקלה בשד' ירושלים יש צורך לתיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בעת הבקשה להיתר.

- רישום זיקת הנאה למעבר לציבור.
- מעבר הכניסה המשותף לרכב לחניון המגורים ומסחר ולחניון הציבורי במתחם 1 ירשם כזיקות הנאה למעבר כלי רכב.
- למבנה שגובהו עולה על 60 מ' יש צורך בתיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.

שימושים חורגים

מיום אישור התכנית המפורטת הראשונה של אחד מהמתחמים 1-5, יראו את השימוש התקף ערב אישור התכנית, כשימוש חורג שהותר, לתקופה של עד 4 שנים או עד להעברת בעלות/חכירה/שכירות בעסק או בקרקע, לפי המוקדם.
תותר הערכה אחת בלבד לתקופה של עד שנה 1 נוספת בתנאים.

לאחר תום התקופה המותרת לשימוש חורג במבנים הקיימים יהיה על בעלי הקרקע להרוס את המבנים המיועדים להריסה גם בטרם תוגש בקשה להיתר בניה חדש.

הנחיות מיוחדות

התכנית קובעת תמריץ כדלקמן:
לתא שטח שהיתר בניה עבורו יוצא תוך 36 חודש מיום אישור תכנית לאיחוד וחלוקה למתחם – תותר תוספת 10% לשטח הבנוי (עיקרי ושירות), ללא תוספת יח"ד.
דיור להשכרה – תותר תוספת של 40% למס' יח"ד בתא שטח ללא הגדלת השטח הבנוי (עד 167 יח"ד) בתנאי שכל הדירות בתא השטח יהיו להשכרה ויירשמו כבעלות אחודה. השימוש להשכרה

ייקבע לתקופה של 25 שנים, שימוש זה הינו אופציונלי.
מעונות סטודנטים – תותר תוספת של 80% למס' ליח"ד במתחם (עד 167 יח"ד) בתנאי שכל היח"ד יהיו למעונות סטודנטים ויירשמו כבעלות אחודה.
לא תותר העברה של שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, לשטחי שירות מעל הכניסה הקובעת עבור ממ"דים וכיוצ"ב. תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.

<u>קולונדות</u>

- במתחם 1 ישמר מעבר לציבור שלא יפחת מ- 8 מ' שיחבר את רחוב החרש לכיכר העירונית ותירשם במעבר זיקת הנאה.
- החזיתות הפונות לשד' ירושלים, למשה שרת ולחרש, יתוכננו כקולונדה בעומק של לפחות 4 מ' ותירשם בו זיקת הנאה לציבור.

רישוי

- עפ"י תכנית בקשה להיתר שאושרה ביום 5.7.1994 למטרת שימוש חורג לכל המבנה, שטח המבנה הקיים הינו 187.33 מ"ר.
- עפ"י תכנית בקשה להיתר שאושרה ביום 18.7.1996, הותרה הנחת ביתן אחיד מפעל הפיס בשטח 2.511 מ"ר.
- ביום 5.4.1997, אושרה תכנית בקשה להיתר לשיפוץ חזיתות ושינויים פנימיים + שימוש חורג.
- ביום 22.11.1998, אושרה תכנית בקשה להיתר להריסת סככה וקונטיינר זמני.
- ביום 26.4.2011, אושרה תכנית בקשה להיתר לשימוש חורג ממלאכה למסחר לתקופה של 18 חודשים עבור חנות ירקות בשטח 75 מ"ר, קיוסק בשטח 21 מ"ר, פלאפל בשטח 28.28 מ"ר וגלידה בשטח 51 מ"ר.
- ביום 30.10.2014 אושרה תכנית בקשה להיתר לשימוש חורג מאזור מלאכה למסחר בשטח של 190 מ"ר ל- 4 שנים ולהריסת סככות, גגון, שרותים ומבנה פח במגרש.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

- <u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסח רישום[4] מפנקס הזכויות מיום 7.2.2019, רשומה חלקה 612 (בשלמות) בגוש 6020 בשטח רשום 1,208 מ"ר בבעלות **קרן קיימת לישראל – בשלמות.**

בנכס רשומות חכירות כדלקמן:

ויינשטין ארזי טובה - 1999/2000 חלקים בזכות.

ויינשטיין גרוניה - 1/2000 חלקים בזכות.

הערות: רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים לטובת "איריס מעיין ומורן נכסים בע"מ".

- <u>הסכם חכירה</u>

עפ"י חוזה חכירה[5] שנחתם ביום 11.8.1994 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין ויינשטיין ארזי טובה וויינשטיין גרוניה:

זיהוי המוחכר: גוש 6020 חלקה 612 (בשלמות).

השטח המוחכר: 1,208 מ"ר.

מטרת החכירה: בית חרושת למתכת ופלסטיקה.

תקופת החכירה: החל מתאריך 1.6.1959 ועד לתאריך 1.6.2008 (49 שנים).

7. <u>קביעת השווי בשומות הצדדים:</u>

להלן מסקנת השווי ללא פיתוח וללא מע"מ כפי שקבעו שמאי הצדדים בשומתם:

חלופה	שמאית המשיגה	שמאי המשיבים	השמאית המחוזית
1.	₪ 904,400	₪ 1,825,000	₪ 1,115,000
2.	₪ 913,700	₪ 1,145,000	₪ 1,136,000
3.	₪ 7,148,000	[6]₪ 2,461,000	₪ 5,202,000

[4] בהתאם למצויין בהכרעת השמאית המחוזית.
[5] בהתאם למצויין בהכרעת השמאית המחוזית.
[6] כך בהתאם לתחשיב שהתקבל בתגובה לפרוטוקול הדיון אצל השמאית המחוזית מיום 6.2.2019.
במסמך התייחסות להשגה השניה, מיום 22.10.19, ציין שמאי המשיבים כי ככל שהוועדה תחליט כי יש להביא בחשבון את התפתחות הליכי התכנון לאחר המועד הקובע, אזי השווי שמשקף את אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתב"ע מאושרת וללא פוטנציאל, הינו בסך של – 1,761,000 ₪.

8. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 <u>מטרת השומה</u>

השומה נערכה לשווי זכויות הבעלות בחלקה הנדונה, וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה.

שווי הקרקע הוערך ב- 3 חלופות: האחת, אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, השניה, אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לבנוי בפועל, והשלישית, אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכניות מאושרות + רכיב הפוטנציאל.

בחלופות 1 ו- 2 (המצב הקודם), הובא בחשבון כי הנכס הנדון הינו ביעוד תעשייה, ותחשיב השווי התבסס על שווי למ"ר מבונה בסך של 2,839 ₪ כולל פיתוח.

בחלופה 3 - לענין הפוטנציאל הובא בחשבון כי בהתאם לתכנית המופקדת (ח/538/א), לחלקה נשוא השומה יוקצו זכויות במגרש 101, אשר מיועד למגורים מעל מסחר הכולל חזית מסחרית.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נגעה לערכי השווי הרלוונטיים והדרך שיש לנתחם.

8.2 <u>חלופה 3 - אומדן שווי הפוטנציאל למגורים</u>

כאמור השווי ביעוד זה מתבסס על התכנית המופקדת ח/538א' שלפיה יעוד הקרקע הינו למגורים ולמסחר. עפ"י טבלת ההקצאה המופקדת לבעלי החלקה הנדונה יוקצו חלקים ממגרש 101 ביעוד למגורים ומסחר.

לעניין השווי למגורים, השמאית המחוזית הביאה בחשבון עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות ממגדלי מגורים בני 9 קומות ומעלה, שנבנו בין השנים 2016-2017, בשכונות חדשות בעיר חולון.

הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור 5% מנתוני ההשוואה.

<u>חילוץ שווי הקרקע למגורים</u>

שיעור היזמות – לצורך חילוץ שווי הקרקע מעסקאות ההשוואה, הובא בחשבון כי רכיב היזמות הראוי הינו 20% בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים בו נקבע כי במקרה ומדובר בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב יכול להידרש גם שיעור רווח יזמי גבוה יותר מ- 15%-18%.

עלויות הבניה – עלויות הבניה שהובאו בחשבון מבוססות על מחירון דקל מיום 07/2017, לבתים גבוהים מעל 9 קומות בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25%

העלויות מיוחסות לשטח פלדלת של 112 מ"ר, המגלם שטחי שירות בשטח 45 מ"ר ליח"ד ומרפסת בשטח 12 מ"ר וכן עלויות בנית חניה ומחסן תת קרקעיים בשטח 45 מ"ר.

סה"כ עלויות הבניה הינן 8,440 ₪ למ"ר פלדלת.

8.3 <u>אומדן שווי שטחי המסחר</u>

השמאית המחוזית קיבלה את הסכמת שמאי הצדדים לשווי של 10,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למסחר (המגלם ש״ש), בהתבסס על הערכים שנקבעו בטבלת האיחוד והחלוקה שנערכה למתחם במסגרת תכנית ח/538/א (בהפקדה).

מכאן עולה כי השטח המסחרי המיוחס לבעלי הזכויות במגרש הינו שווה ערך ל - 2.61 יח״ד אקו׳ (בהתאם לחלק היחסי במגרש 101).

8.4 <u>התאמות נדרשות לנכס נשוא השומה</u>

התאמה עקב פינוי אסבסט וחשד לקרקע מזוהמת – בהתאם להחלטת מועצת רמ״י ובהתאם להנחיית המשנה ליומ״ש לממשלה (עו״ד שרית דנה מיום 21.2.2013 ועו״ד ארז קמיניץ מיום 2.11.2017), אין להפחית משווי הנכס עלויות הכרוכות בביצוע התאמה, פינוי או הריסה וכן עלויות עודפות החלות על בעל הנכס וזאת מאחר וההתייחסות הינה לקרקע ריקה ופנויה.

דרישות נת״ע לתאום ועוגנים זמניים – הדחיה שהובאה בחשבון מגלמת בין היתר, תאומים ככל ויידרשו מול נת״ע וגורמים נוספים ככל שיידרשו בהליכי התכנון והפיתוח. לעניין הטענה להפחתה בגין עלות העוגנים, בהתאם לשומת המשיג הובאה כחלק מעלויות הבניה.

חשיפה לכביש ראשי – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

מטרד מגורים מעל מסחר – השפעת המסחר הינה בעיקר על יח״ד הנמוכות בלבד. בנוסף, שטחי הקולונדה מהווים חציצה בין קומת המסחר וקומת המגורים, לפיכך הובאה בחשבון הפחתה כללית של 3%.

קרבה עתידית לנתיב הרכבת הקלה – לא הובאה בחשבון הפחתה מאחר ולהערכת השמאית המחוזית אין כל פגיעה בגין קרבה לנתיב הרק״ל וכי אפשרי כי אף קיימת תוספת לשווי.

8.5 <u>התפתחות תכנונית לאחר המועד הקובע</u>

התכנית המופקדת פורסמה להפקדה ברשומות בילקוט פרסומים מס׳ 7576 מיום 28.8.2017.

ביום 31.12.2018 נדונה התכנית בישיבת ועדת משנה ב׳ להתנגדויות, ונבחנו שינויים בתכנית.

לאחר בחינת השינויים המוצעים קיבלה השמאית המחוזית את טענת שמאי המשיבים כי מאחר שלא צפוי שינוי במספר יח״ד המוקצה למתחם א׳, והיות שיתכנו שינויים נוספים בעתיד, יש לאמוד את השווי בהתאם למצב התכנוני הידוע במועד הקובע .

8.6 <u>אומדן תקופת הדחיה למימוש התב"ע ורכיב הפוטנציאל</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי מאחר שהתכנית איננה זמינה יש להביא בחשבון דחיה. (קיימת מחלוקת באשר למשך הדחיה).

עפ"י מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1298 מיום 31.12.2018, הוועדה שוקלת להאריך את תקופת הזמן לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים, ושנה נוספת באישור הוועדה המקומית.

עם זאת, מאחר והתכנית נמצאת בשלב ההתנגדויות בוועדה המקומית (עדיין לא אושרה), הובאה בחשבון דחייה ל- 7 שנים בשיעור היוון 6%.

8.7 <u>התאמה לרכיב המושע</u>

השמאית המחוזית קיבלה את עמדת שמאית המשיגה (משיבה בהליך השגה ראשונה), כי במקרה הנדון הפחתה למושע בגובה 10% הינה הפחתה ראויה. יתרה מכך, בהתאם לתב"ע העדכנית ריבוי הבעלים הצטמצם.

8.8 <u>עלויות פיתוח</u>

הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לתעריפי הוועדה המקומית בסך של 495 ₪ למ"ר קרקע ובניין, כמו כן הובאו בחשבון עליות פיתוח עבור שטחי המרתף בסך של 55 ₪ למ"ר (לפי עלות פיתוח של 137 ₪ למ"ר מרתף בנוי חלקי שטח יח"ד), סה"כ 550 ₪ למ"ר.

8.9 <u>ערכי שווי למגורים</u>

להלן עסקאות מדווחות למכר דירות מגורים מאתר רשות המיסים:

גו"ח	כתובת	תאריך	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	קומה	מחיר למ"ר בנוי
6868-82-2	דמארי 6	31/08/2017	₪ 2,670,000	2017	129	8/14	₪ 20,698
6868-82-47	שושנה דמארי 4	03/08/2017	₪ 2,870,000	2017	125	12/14	₪ 22,960
6868-82-36	שושנה דמארי 4	06/07/2017	₪ 2,410,000	2017	100	9/14	₪ 24,100
6868-82-4	שושנה דמארי 6	02/07/2017	₪ 2,400,000	2017	129	1/14	₪ 18,605
6874-16-13	איינשטיין 7	31/07/2017	₪ 2,495,000	2017	119	4/10	₪ 20,966
6874-16-1	אינשטיין 7	23/07/2017	₪ 3,680,000	2017	160	1/10	₪ 23,000
6874-16-2	איינשטיין 7	23/07/2017	₪ 3,700,000	2017	160	1/10	₪ 23,125
6874-16-26	איינשטיין 7	10/07/2017	₪ 2,850,000	2017	119	8/10	₪ 23,950
6874-20-32	איינשטיין 1	11/07/2017	₪ 3,850,000	2017	125	9/9	₪ 30,800
6867-23-60	פיכמן 19	12/07/2017	₪ 2,715,000	2017	110	15/22	₪ 24,682
6867-46-3	דגניה 10	16/07/2017	₪ 2,650,000	2017	125	1/19	₪ 21,200
6867-51-32	צבי תדמור 8	20/07/2017	₪ 2,620,000	2016	130	9/22	₪ 20,154
6867-27-2	פיכמן 13	10/08/2017	₪ 2,950,000	2016	127	0/9	₪ 23,228
7168-122-28	פרוג 6	20/07/2017	₪ 2,120,000	2017	86	5/9	₪ 24,651
6867-45-19	דגניה 8	24/08/2017	₪ 3,300,000	2017	125	18/19	₪ 26,400
6746-295-14	קפלנסקי 10	14/08/2017	₪ 1,800,000	2017	105	5/10	₪ 17,143
6746-295-13	קפלנסקי 10	14/08/2017	₪ 1,800,000	2017	106	5/10	₪ 16,981
6867-51-36	תדמור 8	02/07/2017	₪ 2,680,000	2016	130	11/22	₪ 20,615
7173-303	דגניה 2	05/07/2017	₪ 2,360,000	2017	130	16/25	₪ 18,154
6874-25		09/07/2017	₪ 1,781,685	2017	70	1/24	₪ 25,453
6867-16-64	גולדה מאיר 1	08/09/2017	₪ 2,755,850	2016	129	13/26	₪ 21,363
6867-16-39	גולדה מאיר 1	14/08/2017	₪ 2,650,000	2016	126	8/26	₪ 21,032
6874-12-33	משה שרת 1	17/08/2017	₪ 2,300,000	2017	100	1/9	₪ 23,000
ממוצע למ"ר בנוי			**₪ 2,669,893**		**120.22**		**₪ 22,314**

לאור המוצג לעיל, שווי מ"ר בנוי **למגורים הינו 22,314 ₪.**

מסחר

כאמור לעיל, השמאית המחוזית קיבלה את השווי מ"ר מבונה למסחר שקבעו הצדדים על סך 10,000 ₪, המגלם שטחי שירות.

8.10 תחשיבי השומה

חלופה 3

חילוץ שווי קרקע למגורים

שווי מ״ר בנוי		22,314	₪
הפחתה למיקום	0.95	21,199	₪
הפחתה למגורים מעל מסחר	0.97	20,563	₪
מע״מ	1.17	17,575	₪
יזמות	1.2	14,646	₪
עלות בניה ללא מע״מ	112	5,675	₪
שטח שירות ליח״ד	45	1,425	₪
עלות בניה מרפסות	12	170	₪
עלות בניה חניון, כולל מחסן	45	1,170	₪
שווי מ״ר מבונה/ קרקע ליח״ד		6,376	₪
בניכוי עלויות פיתוח		550	₪
שווי מ״ר מבונה / ליח״ד ללא פיתוח		**5,825**	₪

זכויות הבניה למגרש בהתאם לתב״ע ח/538/א

שטח עיקרי מגורים		15,003
מרפסות		1,800
שטח שירות מגורים		7,500
מס׳ יח״ד		150
שטח יח״ד ממוצעת ללא מרפסות		100
בתוספת ממ״ד	12	112
שטח עיקרי מסחר		2,000
שטח שירות מסחר		525

סה״כ

מס׳ יח״ד מוקצות לחלקה עפ״י שיעור ההקצאה במגרש	150
שטח מסחרי 2,000 מ״ר למגרש לפי יח״ד אקו׳	19.54
חלק יחסי מוקצה לנשוא השומה	13.35%
חלק במגורים - יח״ד	20.02
חלק במסחר - יח״ד אקו׳	2.61
סה״כ יח״ד אקו׳	22.63

מהות	**אומדן השווי**	
סה״כ יח״ד אקו׳ מוקצות	22.6	
שטח יח״ד ממוצעת כולל ממ״ד, ללא מרפסות	112	
שטח עיקרי מוקצה + שטח ממ״ד	2,535	
שווי החלק היחסי כזמין, לפני הפחתות 5,825 ₪	14,765,900	₪
הפחתה לגודל	0.95	
הפחתה למושע	0.9	
סה״כ שווי החלק היחסי במגרש	12,624,845	₪

היטל השבחה		
מצב חדש	12,624,845	₪
מצב קודם	3,020,225	₪
השבחה	9,604,620	₪
היטל השבחה	4,802,310	₪

שווי החלק היחסי של החלקה		7,822,535	₪
דחיה עד לאישור תב"ע (7 שנים, 6%)	0.67	5,202,432	₪
שווי ממוצע לחלופה 3 במעוגל		**5,202,000**	₪

9. <u>עמדת המשיגה – רמ"י:</u>

9.1 <u>מטרת השומה</u>

המשיגה חולקת על הכרעתה של השמאית המחוזית לעניין חלופה 3 בלבד – אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקה הנדונה, ולענין אומדן הפוטנציאל הנובע מהתכנית המופקדת (ח/538/א').

להלן עיקרי המחלוקת:

9.2 <u>עלויות הבניה לחילוץ שווי קרקע למגורים</u>

עפ"י תקנון תכנית ח/538/א' (המופקדת), השטח עיקרי במגרש 101, הינו 15,000 מ"ר ושטחי השירות המותרים הינם 7,500 מ"ר. מאחר שהתכנון כולל 150 יח"ד, עולה כי שטח עיקרי מותר לכל יח"ד הינו 100 מ"ר.

לטענת שמאית המשיגה, לצורך חישוב עלויות הבניה של שטחי השירות, שמהווים 45 מ"ר ליח"ד בהתאם לתקנון התכנית, היה נדרש להכליל את שטח הממ"ד (12 מ"ר) בתוך שטח השירות המותר (45 מ"ר) ולא בנוסף אליו, כפי שעשתה השמאית המחוזית בשומתה, דהיינו היה צורך להעמיס שטחי שירות בשטח 33 מ"ר בלבד בנוסף לשטח הפלדלת.

לעניין זה, הציגה שמאית המשיגה תכניות בקשה להיתר מהעיר חולון, בהם שטחי השירות המועמסים הינם 35% - 42% וכוללים את שטח הממ"ד.

שטחי שירות בשיעור 45% בנוסף לשטח הממ"ד כפי שחישבה השמאית המחוזית, הוא שטח בלתי סביר לניצול ע"י יזם, מאחר ומדובר בשטחים שלא מקבלים עליהם תמורות בשוק החופשי.

לפיכך, גם אם טענת שמאי המשיבים נכונה לעניין תיקון 79, וניתן לקבל זכויות לממ"דים בנוסף לשטחי השירות המצויינים בטבלת הזכויות במקרה שהתכנית "שותקת" לעניין הממ"דים, מבחינה שמאית תוספת שטחי שירות בהיקף זה לא כלכלי ליזם.

התפתחות תכנונית לאחר המועד הקובע ודחייה

שמאית המשיגה חולקת על החלטת השמאית המחוזית, שהתבססה על עובדות שהתבררו לאחר המועד הקובע (לרבות החלטות של הוועדה המחוזית בענין התכנית המוצעת), וסבורה כי בחישוב השווי יש להביא בחשבון רק מה שהיה ידוע נכון למועד הקובע.

לפיכך, בהתעלם מנתונים אלה ובהתאם לשומתה המקורית הובאה בחשבון הפחתה לדחיה במקדם 78.35% (5 שנים, 5%).

לחילופין להלן התייחסותה של שמאית המשיגה לעניין משך הדחיה, במידה ויוחלט להביא בחשבון תהליכים שהתרחשו לאחר המועד הקובע:

שמאית המשיגה מסכימה עם השמאית המחוזית כי עפ"י פרוטוקול ועדת משנה ב' להתנגדויות אין שינוי במס' יח"ד בפרוייקט, אך לטענתה קיים שינוי בהקצאה (יחידות הדיור לא יוקצו לקק"ל ולעירית חולון) וכי החלק היחסי של החלקה הנדונה בהקצאה גדל ל- 36.28 יח"ד אקו', בעוד שבשומה המקורית החישוב בוצע ל- 22.69 יח"ד בלבד.

לשינויים שחלו לאחר המועד הקובע יש השפעה על ה"סיכון" ועל שיעור ההיוון בדחייה, ואין מקום להביא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר ו/או דחיה גבוהה יותר, כאשר הסיכונים הולכים וקטנים.

9.3 ערכי שווי

מגורים

לטענת שמאית המשיגה, שווי קרקע בסך של 650,000 ₪ ליח"ד בשטח של 112 מ"ר, ללא פיתוח ולפני הפחתות, הינו נמוך משמעותית מערכי הקרקע ליח"ד בבניה רוויה בחולון, הנעים סביב ה- 850,000 ₪.

להלן פרוט עסקאות שהציגה שמאית המשיגה בהשגתה ביחס למכר מגרשים בסביבה:

תאריך	מקור	גוש / חלקה	כתובת	פירוט	שווי קרקע ליח"ד
2014	מכרז רמ"י	6874	שכונת ח/370/4	נמכרה קרקע במושע במתחם שהיה בעת המכרז ללא פיתוח [7]	673,000 ₪
2.3.2014	מכרז רמ"י	7167/145,155	שד' ירושלים	שני בניינים המיועדים ל- 222 יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר	591,000 ₪
6.8.2017	עסקת מכר	7173/304	דגניה 4	נמכרו במושע 12.76 יח"ד מתוך 88 ב- 13,994,632 ₪	1,100,000 ₪
19.2.2017	עסקת מכר	6874/22	משה רינת	מגרש 210 נמכר במושע - 7.3 יח"ד מתוך 40 ב- 7,207,288 ₪	990,000 ₪

שמאית רמ"י ציינה כי השמאית המחוזית לא התייחסה לעסקאות האלה.

לטענתה, גם לאחר תיקון הטעות בעניין חישוב עלויות הבניה של שטחי השירות, יתקבל שווי קרקע בסיסי ולפני הפחתות, בסך של 695,000 ₪, שהוא נמוך ממחירי קרקע בחולון ליח"ד.

[7] בתגובה לטענת שמאי המשיבים, כי המכרז נערך ל- 17.955 יח"ד ולפיכך משקף שווי קרקע ליח"ד 560,000 ₪, שמאית המשיגה ציינה, כי המכרז פורסם ל- 17 יח"ד, אך בפועל הזכייה הייתה ל- 15 יח"ד בלבד.

בנוסף, הציגה שמאית המשיגה עסקאות לרכישת זכויות במושע ליח״ד בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ״ר מהשנים 2013-2014, שפורטו בטבלת ההקצאה לתכנית ח/538/א, המשקפות שווי של 5,360 ₪ - 6,441 ₪ למ״ר מבונה.

שמאית המשיגה ציינה כי השווי שנקבע בשומת השמאית המחוזית משקף את ערכי שווי בין השנים 2013-2014 ואינו משקף את השווי במועד הקובע.

מסחר

השווי למסחר מתבסס על טבלת ההקצאות של התכנית המופקדת, שבה שוקללו 2,000 מ״ר שטחי המסחר המוצעים בתחום מגרש 101 כאקוויוולנטיות ל- 20 יח״ד למגורים, בהסתמך על מחירי קרקע למסחר ושומות מכריעות.

9.4 <u>תחשיבי השומה</u>

חלופה 3

חלופה 3	**חישוב לפי מ״ר**			**חישוב לפי יח״ד**		
מס׳ יח״ד מוקצות לחלקה עפ״י שיעור ההקצאה במגרש		150		13.347%	20.02	
שטח מסחרי מוקצה לחלקה עפ״י שיעור ההקצאה במגרש		20		13.347%	2.67	
סה״כ יח״ד אקו׳ מוקצות					**22.69**	
שטח יח״ד ממוצעת כולל ממ״ד, ללא מרפסות		112				
שטח עיקרי מוקצה + שטח ממ״ד		2,542				
שווי הנכס כזמין, לפני הפחתות	6,454 ₪	2,542	16,405,155 ₪	803,600 ₪	22.69	18,233,608 ₪
הפחתה לגודל			1			1
הפחתה למושע			0.9			0.9
סה״כ שווי החלק היחסי במגרש			14,764,639 ₪			16,410,247 ₪
<u>היטל השבחה</u>						
מצב חדש	14,764,639 ₪			16,410,247 ₪		
מצב קודם	2,657,600 ₪			2,657,600 ₪		
השבחה	12,107,039 ₪			13,752,647 ₪		
היטל השבחה			6,053,520 ₪			6,876,324 ₪
שווי נטו			8,711,120 ₪			9,533,924 ₪
דחיה עד לאישור תב״ע ומימוש בניה		78.35%			78.35%	
שווי חלופה 3			**6,825,000** ₪			**7,470,000** ₪

ממוצע בין החלופות **7,148,000 ח״ש**

* התחשיב נעשה בהנחה שנתוני ההשוואה מגלמים שטחי שירות ושטח מרפסת שמש.

10. <u>עמדת המשיבה:</u>

להלן התייחסות שמאי המשיבה לטענות שהעלתה שמאית המשיגה בהשגה השנייה לעניין חלופה 3 - שווי זכויות הבעלות בקרקע לרבות פוטנציאל:

10.1 <u>עלויות הבניה בחילוץ שווי למגורים</u>

עפ"י תקנון תכנית ח/538/א (תכנית המופקדת), זכויות הבניה לשטחי שירות הינן 50 מ"ר ליח"ד אך לא יותר מ- 45% מהשטח העיקרי ליח"ד.
היות והשטח העיקרי ליח"ד הינו 100 מ"ר אזי שטח השירות ליח"ד הינו 45 מ"ר ליח"ד.
כפי שקבעה השמאית המחוזית שטחי השירות הללו אינם כוללים את שטחי הממ"דים ומותר להוסיף אותם על שטחים אלה.
מאחר ותקנון ח/538/א "שותק" לעניין הממ"דים, הרי שבהתאם לתיקון 79, שטחי הממ"דים הם בנוסף לשטחי השירות המותרים בתכנית.
זאת ועוד, שטחי השירות בהיקף 45% אינם חריגים למגדל בן כ- 20 קומות.

10.2 <u>התפתחות תכנונית לאחר המועד הקובע</u>

לטענת שמאי המשיבה אין להשתמש ביתרון הזמן ובחכמה שבדיעבד לצורך הערכת שווי למועד קובע מסויים, אלא יש לשום את שווים של הזכויות נכון לידוע במועד הקובע.
לחילופין, מהתבהרות הליכי התכנון בוועדה המחוזית (לאחר המועד הקובע), משתקף מצב בו ייתכן והתכנית הנדונה לא תאושר כלל. לעניין זה הציג פרוטוקולים מישיבות ועדת משנה להתנגדויות מחוז ת"א וכן מישיבות ועדת המשנה לתו"ב של העיר חולון, מהם ניתן לטענתו להבין, כי קיים קושי רב לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית, מאחר והתכנון אינו מיטבי.
להלן התייחסות לדיונים שהתרחשו לאחר המועד הקובע:

- בהחלטת הוועדה ועדת משנה ב' להתנגדויות מיום 31.12.2018, מצאה הוועדה לנכון לבחון פעם נוספת מספר שינויים בתכנית וביניהם: לתכנן תכנית מתאר מפורטת חדשה לכל המתחם ללא איחוד וחלוקה, ובמסגרת התכנית ייקבעו 6 מתחמים לאיחוד וחלוקה, וכן שינויים נוספים.
- בתמליל וועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 10.6.2019 עולה כי, ראש העיר חולון וכן מהנדסת העיר מתנגדים לאישור התכנית כפי שהיא.

- בפרוטוקול ועדת משנה לתו"ב חולון מיום 25.6.2019 נקבע, כי הוועדה המקומית תמליץ לוועדה המחוזית לבחור באחת משתי החלופות להלן:

1. להשאיר את התכנית המופקדת בכפוף לשינויים שהוועדה המחוזית הציעה מיום 12.3.2018 ובתוספת שינויים מינוריים.

2. לסגור את התכנית ולתכנן מחדש בהתחשב בקרבה לצירי מתע"ן, ולעקרונות ערוב שימושים.

מכל האמור עולה כי, הפוטנציאל במקרקעין בנדון טרם התגבש, למעט פוטנציאל כללי בלבד שאינו ידוע ואינו נראה לעין, ואם הוועדה תחליט להביא בחשבון התפתחות תכנונית לאחר המועד הקובע, אזי יש לשום את הקרקע ללא כל פוטנציאל תכנוני, אלא לפי המצב הקיים (לפי תכניות מאושרות).

שמאי המשיבה הציג תחשיב לפיו שווי המגרש ללא פוטנציאל הינו כדלהלן:

שווי שוק ללא פוטנציאל (ביעוד תעשייה):

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי קומת קרקע (40%)	483.2	1	483.2
חצר	724.8	0.25	181.2
סה"כ שטח אקוויוולנטי			664.4

שווי מ"ר מבונה לתעשייה (עפ"י השמאית המחוזית)	2,839	₪
שווי הקרקע כולל פיתוח	1,886,232	₪
עלויות פיתוח (עפ"י החלטת השמאית המחוזית)	125,632	₪
שווי הנכס בחלופה 3 ללא פוטנציאל	**1,761,000**	₪

10.3 <u>אומדן תקופת הדחיה למימוש ומרכיב המושע</u>

שמאי המשיבה חולק על החלטתה של השמאית המחוזית שהתבססה על הידוע לאחר המועד הקובע. לטענתו ההפחתה למושע בשיעור של 10% כפי שקבעה אינה משקפת חלוקת זכויות במושע עם עיריית חולון, עם קק"ל וכן פרטיים נוספים, כפי שהיה ידוע במועד הקובע.

מדובר בהליך קבלת החלטות ארוך הכרוך בבדיקות שמאיות שמשקף דחייה של מינימום כ – 5 שנים. לכן סבור שמאי המשיבה כי הפחתה סבירה הינה בין 35% ל- 40%.

10.4 <u>שווי קרקע ליח"ד</u>

שמאית המשיגה קובעת כי שווי קרקע ליח"ד בחולון הינו בסך של 850,000 ₪. קביעה זו אינה מבוססת ואינה עולה בקנה אחד עם עסקאות ההשוואה המצויינות בהחלטת השמאית המחוזית. לטענת שמאי המשיבה, מניתוח נתוני ההשוואה כפי שהוצגו בשומה הראשונה מטעם המשיגה, התקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 6,454 ₪. מכאן, לא ברור כיצד שווי קרקע ליח"ד מתקבל בסך של 803,600 ₪. ניתוח זה נדחה ע"י השמאית המחוזית.

בתגובה לעסקאות שהצגן ע"י שמאית המשיגה טען שמאי המשיבה כי:

* מכרז משנת 2014 בשכונת ח/4/370 (גוש 6824) – כמופיע באתר רמ"י, הינו ל- 17.977 יח"ד בשני מגרשים שונים, ומשקף 560,000 ₪ ליח"ד ו- 4,242 ₪ למ"ר מבונה, וזאת לפני הפחתות.
* עסקאות מיום 6.8.2017 (7173/304) ו- 19.2.2017 (6874/22), לאנמצאו על ידו באתר ובכל מקרה מדובר על עסקאות בשכונת שדרת המגדלים, אזור מבוקש ועדיף על הנכס הנישום.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 <u>מטרת השומה והעקרונות</u>

הנכס הנדון מהווה זכויות בחלקה 612 בגוש 6020 אשר מיועדת במועד הקובע לתעשיה (משמשת בפועל למסחר), קיימים הליכי תכנון לשינוי ייעוד הקרקע למגורים ומסחר במסגרת תכנית ח/538/א'.

מטרת ההחלטה הינה הערכת שווי הקרקע במספר חלופות למטרת רכישת הזכויות מרשות מקרקעי ישראל.

המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין חלופה 3 – אומדן שווי הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות כולל רכיב הפוטנציאל.

אין מחלוקת כי שווי הקרקע בחלופה זו הכולל את רכיב הפוטנציאל, יתבסס על תכנית 505-0212407 (ח/538/א'), שפורסמה להפקדה ביום 28.8.2017, והמהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. עם זאת, מאחר שהתכנית אושרה ביום 22.7.2020 עם שינויים ביחס לתכנית שהופקדה, עולה השאלה האם יש להביא בחשבון עובדות שהתבררו לאחר המועד הקובע, לרבות השינויים שאושרו.

הווה ידוע כי בקביעת שווי, יש לקבוע את השווי נכון למועד הקובע, וככלל, אין להתבסס על מציאות שהתבררה לאחר מועד זה[8].

ראה לדוגמא החלטה בערר **(ת"א) 85090/17 שרה קרול רפיח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** "***בחינת שווי השוק של המקרקעין צריכה להיעשות איפוא לאותו מועד קובע, ועל בסיס המידע שהיה לקונה הסביר, ולא על בסיס מידע שלא יכול היה להיות בידיו, ונולד רק שנים לאחר מכן.***"

בשומה בה נדרש להעריך את שווי הפוטנציאל, דהיינו את מרכיב הציפיה לשינוים תכנוניים בהתחשב באי הוודאות (כאמור בקווים המנחים פרק כ"ה – סוגיות מיוחדות בשומות

[8] זולת נתוני השוואה רלבנטיים וסמוכים למועד הקובע, אף לאחריו, בהתאם לתקינה השמאית.

שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל), יש למעשה לחזות פני עתיד אולם למרות זאת, אין לחרוג מהעקרון לקביעת השווי (כאמור לעיל) ויש לבחון אותו נכון למועד הקובע וביחס לעובדות הידועות במועד זה, מבלי להביא בחשבון את העובדות שהתבררו לאחר מכן.
שווי לענין הפוטנציאל אינו צריך לחרוג מהגדרת שווי בין קונה מרצון למוכר מרצון במועד ספציפי ובהתאם להגדרת מטרת השומה ולידוע באותו מועד.

לפיכך, יתבסס השווי בחלופה ג' – שהוא שווי זכויות הבעלות לפי תכניות מאושרות + פוטנציאל, על העובדות שהיו ידועות במועד הקובע בלבד, דהיינו על הוראות תכנית ח/538א' המופקדת.

למעלה מן הצורך, יאמר כי לעצם העובדות ולגופו של ענין, במסמכי תכנית ח/538א' בהכנה נערכו מספר שינויים לאחר ההפקדה, לרבות חלוקה למתחמים, תוספת חניון ציבורי, קביעת תנאים למתן היתר בהכנת תכנית מפורטת וטבלאות איחוד וחלוקה חדשות וכן לא נכללו טבלאות האיחוד והחלוקה שהופקדו.
דהיינו ביחס לתכנית המופקדת, השינויים המוצעים הגדילו מחד את התמורות לבעלי החלקה, אולם מאידך הטילו מטלות והאריכו את משך הדחיה הצפוי ויתכן כי בשקלול ההשפעות החיוביות והשליליות אין שינוי משמעותי בשווי, כך שאין שינוי מהותי בשווי מרכיב הפוטנציאל בין התכנית שהופקדה לבין התכנית כפי שאושרה.

<u>היקף הדחיה</u> –
השמאית המחוזית קבעה דחיה של 7 שנים לעומת 5 שנים שקבעה שמאית רמ"י, אולם זאת לאחר שהביאה בחשבון עובדות שהתבררו לאחר המועד הקובע.
הוועדה סבורה, כי בהתחשב במצב התכנוני, הסטטוטורי של המקרקעין במועד הקובע בלבד, עמדתה של שמאית רמ"י כי יש להביא בחשבון דחיה של 5 שנים הינה בגדר הסביר והוועדה מאמצת עמדה זו.
מקדם דחיה זה מגלם גם את הצורך בתיאום עם נת"ע ככל שיידרש.
היטל השבחה -
בפתח הדיון בהקשר זה יש לציין, כי היות שהדיון בהשגה זו התקיים במועד שקדם להנחיית המשנה ליועמ"ש מיום 18.6.2020 בנושא "התייחסות להיטל השבחה במסגרת קביעת שווי קרקע עבור רשות מקרקעי ישראל, בעסקת העברה לבעלות לפי החלטות המועצה", הוועדה החליטה בנושא זה, לפנים משורת הדין, על בסיס המצב הנורמטיבי שהיה תקף במועד הדיון.
לאור האמור לעיל, תובא בחשבון הפחתת היטל ההשבחה הצפוי משווי הפוטנציאל.

11.2 <u>שווי למגורים</u>

הוועדה סבורה, כי מאחר שקיימות די עסקאות השוואה ישירה למכירת זכויות בקרקעות למגורים בעלות מאפיינים דומים, עדיף להתבסס עליהן ולהמנע משיטת החילוץ שלה חסרונות רבים.

בכל אחת מעסקאות ההשוואה יובאו בחשבון התאמות לזמן, למיקום ומושע בהתאם לצורך.

לפיכך, מתייתר הדיון באופן חילוץ השווי מעסקאות ההשוואה של דירות.

בקביעת השווי בנכס הנדון יובאו בחשבון מקדמי ההתאמה כדלקמן:

- הפחתה לגודל – 5%.
- הפחתה בגין בעלות משותפת - מושע – 10%.
- התאמה לזמן – 5% לשנה.
- התאמה למיקום והפחתה של 10% בגין מטרדים הנובעים מקירבה צירי תנועה מרכזיים. יצויין, כי בקירבת הנכס מתוכנן לעבור קו הרכבת הקלה ותחנת הרכבת מתוכננת בקירבת מקום שיכולה להיות להם השפעה חיובית על שווי הקרקע.
- הפחתה של 5% בגין מגורים מעל מסחר.

11.3 <u>שווי שטחי המסחר</u>

אין מחלוקת כי שווי זכויות הבנייה למסחר, שהוקצו למגרש 101, שוות ערך לכ- 20 יח"ד אקוויוולנטיות למגורים וזאת עפ"י השווי שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה במסגרת תכנית ח/538א' ע"י השמאי אורי כהן (על בסיס שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה אקויולנטי עיקרי המגלם ש"ש).

11.4 ערכי שווי

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה למכר קרקע להקמת בניינים בבנייה רוויה הדומים במאפיינים לנכס נשוא השומה:

								1	0.9
מס'	תאריך	מקור	גוש / חלקה	כתובת	פירוט	שווי כולל פיתוח	שווי קרקע ליח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד
1	27.10.2014	מכרז רמ"י – מגרש 210	13-14,48,68/ 6874	שכונת ח/370/4	נמכרה קרקע במושע במתחם שהיה בעת המכרז ללא פיתוח. המחיר משקף מכר של 15 יח"ד מתוך 40 מותרות	₪ 11,032,023[9]	₪ 735,468	1,800	180
2	2.3.2014	מכרז רמ"י	7167/145 ,155	סרלין פינת קראוזה	שני בניינים המיועדים ל- 222 יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר	₪ 132,932,548	₪ 598,795	24,690	2,664
3	19.2.2017	עסקת מכר – מגרש 210	6874/22	שכונת ח/370/4	נמכרו 18% ממגרש 210 (מושע) בתכנית ח/370/4 המשקפים- 7.2 יח"ד מתוך 40	₪ 7,207,288	₪ 1,001,012	864	86
4	17.7.2014	עסקת מכר- מגרש 49	6870/118	מתחם גולדה דרום - רחוב תמר	נמכרו 2.6% מקרקע ל- 45 יח"ד (מושע) בתכנית ח/3/300/ב/2 המשקפים 1.211 יח"ד	₪ 999,069	₪ 824,674	148	16
5	31.3.2016	עסקת מכר – מגרש 213	6874/44	שכונת ח/370/4	נמכרו 23.7% ממגרש 213 ל- 24 יח"ד (מושע) המשקפים - 5.68 יח"ד	₪ 4,928,388	₪ 866,406	683	68
6	8.1.2018	עסקת מכר – מגרש 209	6874/44	שכונת ח/370/4	נמכרו 40% ממגרש 209 ל- 40 יח"ד (מושע) המשקפים 16 יח"ד	₪ 15,000,000	₪ 937,500	1,920	192

					5%	
מס'	שטח אקוויולנטי	שווי למ"ר מבונה אקו' (פלדלת) כולל פיתוח	התאמה לזמן	התאמה למושע	שווי משוקלל	
1	1,962	₪ 5,623	1.15	1	₪ 6,466	
2	27,088	₪ 4,908	1.15	0.9	₪ 5,079	
3	942	₪ 7,653	1	1	₪ 7,653	
4	163	₪ 6,827	1.15	1	₪ 7,851	
5	744	₪ 6,624	1.05	1	₪ 6,955	
6	2,093	₪ 7,167	1	1	₪ 7,167	
		שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח			₪ 6,862	

[9] במכרז נקבע שמלבד סכום הזכיה שהינו 10,100,000 ₪, על הזוכה לשלם היטלי פיתוח עפ"י חוקי העזר העירוניים. סכום זה הוערך ע"י הוועדה בסך 932,023 ₪ (משקף 376.57 ₪ למ"ר מבונה).

מניתוח העסקאות שהוצג לעיל, שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח שיובא בחשבון לחישוב שווי המגרש בחלופה 3 הינו 6,800 ₪ ו- 6,250[10] ₪ למ״ר מבונה ללא פיתוח.

11.5 <u>תחשיב</u>

<u>חלופה 3</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתב״ע מאושרת + רכיב הפוטנציאל:

מהות השטח	מס׳ יח״ד	שטח / שטח אקו׳	הפחתה למגורים מעל מסחר	שטח אקויולנטי
מגורים	150	16,620[11]	0.95	15,789
מסחר	20	2,240	1	2,240
סה״כ				18,029

שווי מ״ר מבונה		6,800 ₪
הפחתה לגודל		0.95
הפחתה למיקום לצד כביש ראשי		0.9
שווי כולל פיתוח לפני דחיה		104,820,606 ₪
עלויות פיתוח	17,003 *550	9,351,650 ₪
שווי ללא פיתוח לפני דחיה		95,468,956 ₪
חלק יחסי		13.34%
שווי החלק היחסי במגרש		12,735,559 ₪

<u>היטל השבחה</u>

מצב חדש		12,735,559 ₪
מצב קודם		3,020,225[12] ₪
השבחה		9,715,334 ₪
היטל השבחה		**<u>4,857,667</u>** ₪

שווי בניכוי היטל השבחה		7,877,892 ₪
דחיה עד לאישור התכנית		0.75
שווי חלופה 3		**5,908,419** ₪

[10] עלויות הפיתוח הינן 550 ₪ למ״ר מבונה, בהתאם לקביעת השמאית המחוזית.
[11] 15,000 מ״ר עיקרי X 1 + 1,800 מ״ר ממ״דים X 0.9.
[12] בהתאם לשומת השמאית המחוזית.

12.<u>החלטה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל באופן חלקי את ההשגה ולקבוע, כי שווי הקרקע הנדונה כולל רכיב הפוטנציאל (חלופה 3) הינו 5,908,000 (במעוגל) ₪.

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גב' סיגלית שושן	עו"ד מיכל כהן	גבע בלטר
סגנית השמאי הממשלתי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה