רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 28 מאי, 2025
מינוי: 208-2023
מספרנו: מכרעת.599

לכבוד
המבקשת,
קרסו נדל"ן בע"מ
ע"י גב' נעמי קפלנר וגב' ילנה אפשטיין,
שמאיות מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר אמיר חופשי,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30187 חלק מחלקות 36-35, 33-32

מגרשים מס' 1, 3, 22 (עפ"י תכנית מס' 101-0098251)

דרך חברון - התנופה

שכונת תלפיות, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי מיום 3 נובמבר 2022 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת מיום 31 מאי 2023.

עמדת המבקשת, קרסו נדל"ן בע"מ, מפורטת בשומתן של שמאיות המקרקעין גב' נעמי קפלנר וגב' ילנה אפשטיין מיום 2 מאי 2023 ובמסמך התייחסות לתגובת המשיבה מיום 11 יוני 2023.

ביום 13 יוני 2023 קיימתי דיון בהשתתפות השמאיות גב' נעמי קפלנר, גב' ילנה אפשטיין והמתמחה מר גל פרי מטעם המבקשת ובהשתתפות שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 101-0098251 ואישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 22.6.2023.

3. המועדים הקובעים להערכה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תיאור	מועד קובע[1]
תכנית מס׳ 101-0098251	18.3.2018
הקלות במגרשים 1, 3, 22	3.11.2021

4. פרטי הנכס

גוש:	30187			
חלקות:	32	33	35	36
שטח החלקה:	1,053 מ״ר	1,858 מ״ר	3,944 מ״ר	3,137 מ״ר
כתובת:	רחוב התנופה , דרך בית לחם , דרך חברון, תלפיות, ירושלים			
מהות הנכס:	מתחם מגורים ותיק המיועד לפינוי בינוי			

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת תלפיות הינה שכונה וותיקה הממוקמת בדרום מזרח העיר ירושלים.
דרך חברון (כביש 60) מהווה עורק תחבורה ראשי בעיר, תחילתה ברחוב גיא בן הינום בצפון, בסמוך ומדרום לבריכת הסולטן וסופה בעיר בית לחם בדרום. לאורכה של דרך חברון מצוי בשלבי הקמה נתיב הרכבת הקלה.
רחוב התנופה מהווה רחוב דו סטרי אשר חוצה את אזור התעשיה תלפיות. תחילתו בדרך חברון במזרח, והמשכו ברחוב הפרסה במערב.
דרך בית לחם מהווה ציר תנועה ראשי, דו סטרי, אשר מקביל לכל אורכו לדרך חברון, מרחוב דוד המלך בצפון, סופו בדרך חברון בדרום.
מתחם ״דרך חברון-התנופה, ירושלים״ בתחום חלקות 33-32, 36-35 בגוש 30187 עליהן מבני מגורים, מסחר ומבנה ציבור. המתחם בשטח קרקע של כ-10 דונם, ממוקם בדרום מערב השכונה, מערבית לדרך חברון ומזרחית לאזור התעשיה תלפיות.
במתחם מתוכנן פרויקט פינוי בינוי. הוא כולל שני בנייני מגורים טוריים ותיקים בני 4 קומות הכוללים כל אחד, 8 כניסות ובסה״כ 128 יח״ד, מבנה מסחרי וגן ילדים. עפ״י תכנית 101-0098251 מתוכננת הריסתם לטובת הקמת 441 דירות חדשות[2], שימושי מסחר, צרכי ציבור, ב-2 מגדלי מגורים בני 31 קומות ו-3 בנייני מגורים בני 13-14 קומות עם חזית מסחרית. במגדלי המגורים מתוכננים שטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

נשוא השומה מגרשי תמורה 1, 3 ו-22 לחלק מחלקות 33-32, 36-35 בגוש 30187, במסגרת תכנית מס׳ 101-0098251, המהווה תכנית איחוד וחלוקה.

[1] מועד תחילת התכנית, 15 יום מפרסום דבר אישורה בעיתונות. 17.3 חל ביום שבת. ומועד אישור ההקלות ע״י ועדת משנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית.
[2] לא כולל תוספת יח״ד בהקלה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מגרש מס׳ 1 בשטח קרקע של 2,708 מ״ר, עם חזית מערבית לדרך בית לחם. המגרש בעל צורה רגולרית מלבנית. עפ״י תכנית בקשה להיתר מתוכננים עליו 2 בנייני מגורים בני 13 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מרתפי חניה. הבניינים בחלוקה ל-148 יח״ד.

מגרש מס׳ 3 בשטח קרקע של 2,577 מ״ר, עם חזית מסחרית לדרך חברון. המגרש בעל צורה רגולרית מלבנית. עפ״י תכנית בקשה להיתר מתוכננים עליו 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מרתפי חניה. המגדלים בחלוקה ל-209 יח״ד.

מגרש מס׳ 22 בשטח קרקע של 1,261 מ״ר עם חזית צפונית לרחוב התנופה. המגרש בעל צורה רגולרית מלבנית. על המגרש מתוכנן בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חניה. הבניין בחלוקה ל-68 יח״ד.

בהתחשב במימושים קודמים של שתי חלקות משנה בחלקות 35 ו-36 במכר (בכל אחת מהחלקות מימוש יח״ד אחת), נשוא השומה ביחס לתכנית 101-0098251 מהווה 98.63%[3] מהזכויות, במגרשים מס׳ 1, 3 ו-22 כמפורט בסעיף 9.1 להלן.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

<u>חלקה מס׳ 32</u>

6.1.1 תכנית מס׳ 2491

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2474 מיום 1.11.1979.

מטרת התכנית חלוקה מחדש, שינוי יעוד משצ״פ לשב״צ, שינוי יעוד משב״צ לאזור מגורים 1, ביטול מעבר ציבורי וביטול תכנית מס׳ 2299[4].

התכנית מסווגת את **חלקה 32** כמגרש 1 בייעוד אזור מגורים 1 ומסווגת את חלקה 33 כמגרש מס׳ 3 בייעוד שטח להקמת בניין ציבורי.

הוראות הבניה בשטחים אלו הינם בהתאם לתכנית מתאר 62.

ביחס לאזור מגורים 1 קובעת תכנית מס׳ 62 את זכויות והוראות הבניה הבאות:

שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ״ר.
גובה-	12.5 מ׳. 3 קומות.
שיעור בניה-	25% לקומה ו-75% בסה״כ. לכל 100 מ״ר נוספים מגרש תוספת 0.9%. שיעור בניה מקסימלי 84-87%.

6.1.2 תכנית מס׳ 101-0209593 רכבת קלה בירושלים – קו ירוק

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7423 מיום 12.1.2017, בעיתונות מיום 13.1.2017.

מטרת התכנית התוויה, סלילה והקמה של תוואי הרכבת הקלה בירושלים – הקו הירוק - כחלק מרשת קווי מתע״ן.

התכנית מייעדת להרחבת דרך בית לחם חלק מצדן המערבי של חלקות 32-33[5]. שלוחה של הקו עוברת ברחוב התנופה.

---

[3] 98.63% =100% - 0.55% - 0.82%.

[4] תכנית משנת 1977 אשר ייעדה חלק משטח חלקה 33 לשטח לבנייני ציבור למטרת הקמת בית כנסת.

[5] עפ״י מפת מודד שטח חלקה 32 הוא 924 מ״ר נטו.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

<u>חלקות מס' 36-35</u>

6.1.3 תכנית מתאר מס' 62

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.7.1959.

התכנית מסווגת את החלקות נשוא השומה באזור מגורים 5 רצועה מחלקן המזרחי של חלקות 35 ו-36 מיועדת להרחבת דרך חברון. חלק משטח חלקה 35 בייעוד דרך לביטול.

6.1.4 תכנית מס' 920

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 883 מיום 12.1.1961.

התכנית מייעדת את החלקות נשוא השומה לאזור מגורים 1, שצ"פ ומבטלת דרך בתחום חלקות 35 ו-36.

6.1.5 תכנית מס' 2147

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2220 מיום 20.5.1976.

מטרת התכנית קביעת תוספות בניה לבניינים קיימים. התכנית חלה על חלקות 36-35 המסווגות כמגרש 1, בייעוד אזור מגורים 4-3 קומות.

התכנית מאפשרת הרחבת דירות כמפורט להלן:

תוספת בניה עיקרי- 13 מ"ר ליח"ד.

תוספת בניה מרפסות- 2 מרפסות לכל יח"ד, בשטח 2.5 מ"ר כל אחת.

סגירת מרפסות- תורשה סגירה אחידה של המרפסות בתכנית לכל בלוק ובלוק.

תוספת הבניה בהתאם לתשריט בו מוצגת תכנית טיפוסית של תוספת סטנדרטית לדירה.

6.1.6 תכנית מס' 1247

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2353 מיום 4.8.1977.

מטרת התכנית הקמת גשר עילי להולכי רגל מעל דרך חברון. תוך שינוי ייעוד חלק מצדה המזרחי של חלקה 35 למעבר ציבורי להולכי רגל. הגשר יחבר את שדרות עין צורים עם מעבר הולכי רגל בין השטח להקמת בנייני ציבור ובין בנייני מגורים בדרך חברון מס' 128 ו-130 (הידועים בתור שיכונים ציבוריים בלוקים 114 ו-113 בהתאמה).

6.1.7 היתרי בניה

בתיקי הבניין הסרוקים במערכת המידע של עיריית ירושלים לא אותרו היתרי הבניה להקמת המבנים. נמצאו היתרים לתוספות בנייה כלהלן:

<u>חלקה מס' 32</u>

א. היתר בניה מס' 36483 מיום 18.4.1994, לתוספת פרגולה.

ב. היתר בניה מס' 44219 מיום 5.11.1998, לחיפוי פרגולה מאושרת, ברעפים לצורך בניית חנייה בשטח 40.3 מ"ר.

<u>חלקה מס' 35</u>

א. היתר בניה מס' 33236 מיום 14.11.1991, לצורך תוספת בניה של חדר ושתי מרפסות ל-31 יח"ד. להלן שטח התוספת שנתבקשה:

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קומה	שטח במ"ר
א	190
ב	152
ג	133
ד	114

ב. ביום 12.5.1998 הופק היתר בניה (לא אותר) להקמת 33 מרפסות לא מקורות בבניין קיים. שטח המרפסות 148.5 מ"ר סה"כ.

ג. ביום 19.7.1998 הופק היתר בנייה (לא אותר) להקמת 5 מרפסות זיזיות. שטח כל מרפסת 5.4 מ"ר, וסה"כ 22.5 מ"ר.

ד. ביום 9.2.1999 הופק היתר בנייה (לא אותר) להקמת 9 מרפסות סוכה, כל מרפסת בשטח 4.5 מ"ר וסה"כ 40.5 מ"ר.

<u>חלקה מס' 36</u> :

להלן היתרי הבניה שאותרו בחלקה מס' 36 :

מספר היתר	תאריך	מטרת ההיתר
30400	17.4.1990	תוספת בנייה ל-20 יח"ד, בשטח 357.60 מ"ר
32922	15.9.1991	תוספת בניה ל-24 יח"ד
43218	22.3.1998	בניית פרגולה בחצר
106499	7.1.2014	תוספת בנייה בקומות ב, וג' בשטח כולל 26.72 מ"ר
108102	26.1.2015	תוספת חדר בשטח 12 מ"ר, ליח"ד קיימת בשטח 53.92 מ"ר
107301	22.7.2014	תוספת בניה לדירה בקומה א' בשטח 13.36 מ"ר

<u>ריכוז נתונים</u> :

חלקה 32

על החלקה מבנה מסחרי. בהתאם לחוות דעת כלכלית לבדיקת התכנות כלכלית המבנה בשטח של 421 מ"ר בחלוקה לשלושה מפלסים כמפורט להלן :

קומה	שטח במ"ר
קומת קרקע	257
קומה א+חדר גג	164
סה"כ	421

יצוין כי בהתאם לנספח 4 של תכנית מס' 101-0098251, נספח לטבלת הקצאה ואיזון הובא בחשבון כי שטח המבנה בהסתמך על היתר בניה משנת 1998 הוא 198 מ"ר. בהתאם לנספח מיום 15.4.2007 נתבקשה תוספת בניה לדירות. לא הוצא היתר בניה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

חלקות 36-35

על החלקות שני מבני מגורים טוריים. להלן טבלת סיכום השטחים הבנויים ומס' יח"ד במתחם בהתאם לדו"ח היתכנות כלכלית של הפרויקט אשר נערך בחודש מרץ 2014 וכן המסמכים מהווים חלק ממסמכי תכנית מס' 101-0098251. להלן פירוט:

	תיאור	שטח במ"ר
שטח דירתי מקורי	שטח רשום דירות קטנות בקומת הקרקע	32.6
	שטח דירתי (תוספת 12% לרישום)	36.5
	שטח רשום של דירות בקומות עליונות	48.2
	שטח דירתי בקומות (תוספת 12% לרישום)	54.0
	סה"כ שטח דירתי של דירות קטנות בקומת קרקע	584.2
	סה"כ שטח דירתי בקומות	6,046
	סה"כ שטח דירתי לפני הרחבות	**6,630**
שטח הרחבות	שטח הרחבה ממוצע	18.5
	מס' יח"ד שהורחבו בפועל	68
	סה"כ שטח הרחבות	**1,258**
סה"כ שטח בנוי בחלקות 36+35		**7,888**

חלקה	תיאור	מס' יח"ד
חלקה 32	בניין מגורים ותיק בשימוש מסחרי	
חלקה 35	בניין מגורים טורי ותיק בן 4 קומות, 8 כניסות	64
חלקה 36	בניין מגורים טורי ותיק בן 4 קומות, 8 כניסות	64
סה"כ		128

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מפורטת מס' 101-0098251- פינוי בינוי בדרך חברון-התנופה, ירושלים

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7715 מיום 27.2.2018, ופורסמה למתן תוקף בעיתונות ביום 2.3.2018.

מטרת התכנית חידוש מרקם עירוני בשטח של כ-10 דונם הכלולים בתחום התכנית, במתחם הרחובות דרך חברון, התנופה ודרך בית לחם. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התכנית מחלקת את השטח לשבעה מגרשים וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	ייעוד	שימוש	שטח על קרקעי במ"ר			שטח תת קרקעי במ"ר		מס' יח"ד	מס' קומות	
				עיקרי	שירות	מרפסות	עיקרי	שירות		מעל הקרקע	מתחת לקרקע
1	2,708.0	מגורים ומסחר	מגורים	14,160	5,225	2,215		1,880	154	13	5
			מסחר				850				
			חניון					10,425			5
21	807.6	מגורים ומסחר	מגורים	3,279	1,225	280		545	37	7	
			מסחר				400				
			חניון					3,480			5
22	1,261.0	מגורים ומסחר	מגורים	6,350	2,565	1,130		300	68	13	4
			מסחר	350							
			חניון					4,600			
3	2,577.0	מגורים ד'	מגורים	18,640	6,980	3,960		1,400	182	31	5
			שב"צ	450			456				
			מסחר	465			165				
			חניון					9,660			5
6	297.0	דרך/טיפול נופי	חניון					500			5
4	1,969.0	שצ"פ						250			1
5	180.7							60			2

בהתאם להוראות התכנית הוקצה מגרש מס' 21 בשלמות לבעלים של חלקה מס' 32.
מגרשים מס' 1, 3 ו-22 הוקצו לבעלים של חלקות מס' 35 ו-36.

<u>מגרש מס' 3</u>

ייעוד- מגורים ד'.

שימושים- מגורים, מסחר, שימושים ציבוריים בקומות הקרקע ושימושים משותפים לרווחת הדיירים. בקומות מרתף חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד, שטחי שירות נלווים, חדר טרנספורמציה וכדומה; בקומות הקרקע והמסד לובי כניסה בגובה כפול, מכלל שטחי המגורים יוקצו שטחים לשימוש הציבור (לרבות לגני ילדים, מעון יום, מועדון לנוער או גיל הזהב) כן יותרו שטחים סחירים (כדוגמת בתי קפה, בנקים, דואר, מרפאה, מועדון כושר וכדומה) ושימושי מסחר נוספים, מועדון לשימוש הדיירים,

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

חדר לאחסון אופניים ועגלות, חדרי אשפה לפי דרישות הרשות המקומית, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי שירות נלווים וכדומה; בקומות המגורים מגורים לרבות בקומות הקרקע, מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים משותפים וכדומה; בקומות הגג מתקנים טכניים, חדרי מכונות, שטח מגונן וכדומה.

גובה- 116 מ'. 30 קומות מעל קומת כניסה. בנוסף תתאפשר קומה טכנית.

צפיפות- 182 יח"ד.

תכסית- 56%.

קומות מרתף- במרתף יותרו שימושי חנייה, אחסון וחדרים טכניים.

חזית מסחרית-לאורך החזית המסחרית יותר מסחר, לרבות בתי קפה, בנקים, דואר, מרפאה וכדומה.

מעבר ציבורי- במפלס דרך חברון תותר חזית מסחרית כלפי הרחוב. לאורך החזית הצפונית של המגרש בתחום קווי הבניין יישמר מעבר להולכי רגל ברוחב 4 מ' בין מפלס דרך חברון למפלס השטח הציבורי הפתוח מתחת לקירוי.

<u>מגרשים מס' 1, 21, 22</u>

ייעוד- מגורים ומסחר.

שימושים- מגורים וחזית מסחרית בקומת הקרקע והרחוב. בקומות מרתף חניה, חצר פריקה ושירות, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד, שטחי שירות נלווים, חדר טרנספורמציה וכדומה; בקומת הקרקע לובי כניסה שלא יעלה על 6 מ' ברוטו, חדר לאחסון אופניים ועגלות, חדרי אשפה, חדרים טכניים, שטחי שירות נלווים וחזית מסחרית במפלס הרחוב; בקומות המגורים מגורים, מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים משותפים וכדומה; בקומות הגג מתקנים טכניים, חדרי מכונות וכדומה.

בינוי- במגרש 1 שני בנייני מגורים הכוללים 12 קומות מעל קומת כניסה שמעל הקומה המסחרית כלפי דרך בית לחם שמתחת לקומת הכניסה.

במגרש 21 בניין פינתי הכולל 6 קומות מעל קומת כניסה. כולל קומת גג לדירות גג ומתקנים טכניים לפי נספח הבינוי.

במגרש 22 בניין מגורים אחד הכולל 12 קומות מעל קומת כניסה. בנוסף תתאפשר קומה טכנית עם קומת קרקע מסחרית לרחוב התנופה.

בכל הבניינים תותר בניה מרקמית בקו 0 עד לגובה 6 קומות מעל קומת המסחר כלפי הרחוב ובקומות העליונות תוגדר נסיגה מקו הרחוב. חלקו העליון של כל מגדל במגרשים 1, 22 יעוצב בשילוב נסיגות של לפחות 3 מ' באחת החזיתות או יותר בשתי הקומות העליונות.

במגרשים 1, 22 יותרו דירות גן במפלס השצ"פ.

במפלס דרך בית לחם ורחוב התנופה תותר חזית מסחרית כלפי הרחוב ויובטח מעבר נגיש לשימוש ציבורי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מגרש	גובה במ'	מס' יח"ד	תכסית
1	52	154	69%
21	29	37	74%
22	54	68	62%

מרפסות- תותר חריגה מקו בניין של 2.5 מ' למרפסות עוקבות, לרבות מעל מעבר ציבורי, בגובה מעל 6 מ'.

<u>כללי</u>

צפיפות- לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי. יותר ניוד יח"ד אלה בין מגרשי המגורים בכפוף להסכמה הדדית. יותר שינוי בתמהיל הדירות הקטנות לשיווק (דיור בר השגה) תוך הגדלת מס' הדירות הכולל וללא כל תוספת בשטח, עד 441 יח"ד סה"כ.

מרתף- קומות המרתף תהיינה בתכסית של עד 100% מכלל שטחי המגרשים לבנייה בתחום התכנית. בקומות המרתף יותרו חניה, איחסון וחדרים טכניים.

גלריה- בכל שטחי המסחר תותר הקמת גלריה בכל חנות. שטח הגלריה יהיה עד 50% מהשטח העיקרי של החנות. גובה קומת המסחר יהיה עד 6 מ', כולל גלריות.

מסחר- יותר מסחר שכונתי בלבד בחזית הפונה לרחובות. שטח כל חנות לא יעלה על 200 מ"ר.

ניוד- יותר ניוד זכויות בניה ו/או יח"ד בין המגרשים שבתכנית לכל שימוש בהיקף שלא יעלה על 5%.

חנייה- מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. כל החניות תהיינה תת קרקעיות, אך יותרו חניות אורחים עיליות ככל שניתן. ניתן להתקין מעליות/ מתקני חניה ממוכנים. תתבצע הפרדה ככל שניתן בין המשתמשים בחניון לטובת המסחר ומבני הציבור לבין דיירי המתחם.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מאזן חניה בהתאם לנספח התנועה המנחה:

ייעוד	כמות	תקן חניה לרכב פרטי	תקן חניה לרכב תפעולי	דרוש- חניה לרכב פרטי	דרוש- חניה תפעולית
מסחר	2,230 מ״ר	עד 2,000 מ״ר 1:60 מעל 2,000 מ״ר 1:100	עד 2,000 מ״ר 1:500. מעל 2,000 מ״ר 1:1,500	37	5
מבני ציבור	330 מ״ר	1:40		8	
גני ילדים	576 מ״ר			15	
מגורים	161 יח״ד	יח״ד קטנה מ95 מ״ר 1:1		161	
	280 יח״ד	יח״ד גדולה מ95 מ״ר 1:1.33		373	
סה״כ				594	5

שלבי ביצוע- היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית, השטחים בעלי זיקת הנאה, השצ״פ, המדרכות הסובבות וכיוצ״ב. טופס 4 מותנה בהשלמת ביצוע עבודות הפיתוח.

6.2.3 בקשות להיתר

הוצגו בפניי תכניות בקשה להיתר כלהלן:

<u>בקשה להיתר במגרש 3</u>

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר להקמת 2 מבני מגורים (F+E) הכוללים 209 יח״ד, קומת מסד מסחרית, קומת מבנה ציבור וחניון.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי במ״ר							סה״כ עיקרי
	מגורים	שטח מרפסות	שטח מחסן	מרחב מוגן	מסחר	נופש וספורט	בנייני ציבור	
שצ״פ							745.57	745.57
קרקע			12.41		455.25	115.21	160.11	742.98
1	916.99	96.20		6.23				1,019.42
2	894.73	88.72		4.71		13.56		1,001.72
3	934.86	79.83		6.42				1,021.11
4	934.86	79.83		6.42				1,021.11
5	934.86	79.83		6.42				1,021.11
6	521.52	35.24		6.42				563.18
7	521.52	35.24		6.42				563.18
8	521.52	35.24		6.42				563.18

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9	521.52	35.24		6.42				563.18
10	563.43	21.91		6.42				591.76
11	563.43	21.91		6.42				591.76
12	563.43	21.91		6.42				591.76
13	563.43	21.91		6.42				591.76
14	563.43	21.91		6.42				591.76
15	563.43	21.91		6.42				591.76
16	563.43	21.91		6.42				591.76
17	563.43	21.91		6.42				591.76
18	563.43	21.91		6.42				591.76
19	563.43	21.91		6.42				591.76
20	563.46	22.08		6.42				591.96
21	563.46	22.08		6.42				591.96
22	563.46	22.08		6.42				591.96
23	563.46	22.08		6.42				591.96
24	563.46	22.08		6.42				591.96
25	563.46	22.08		6.42				591.96
26	563.46	22.08		6.42				591.96
27	563.46	22.08		6.42				591.96
28	563.46	22.08		6.42				591.96
29	563.46	22.08		6.42				591.96
30	563.46	22.08		6.42				591.96
סה״כ	18,534.74	1,027.35	12.41	190.70	455.25	128.77	905.68	21,254.90

קומה	שטח שירות במ״ר							סה״כ שטחי שירות
	מרחב מוגן דירתי	מרחב מוגן קומתי	מרחב מוגן מוסדי	מערכות טכניות ומתקני שירות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	חדר טראפו	
-4				28.26	111.19	1,533.79	175.71		1,848.95
-3					168.13	2,244.06	134.01		2,546.20
-2					168.13	2,473.27	134.01		2,775.41
-1					178.56	2,233.63	134.01		2,546.20
שצ״פ				94.39	544.66		510.47	83.98	1,233.50
קרקע			24.26	128.34	31.89		290.69	17.17	492.35
1	72.57	24.60		21.67			176.46		295.30

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

2	60.21	24.60		16.05			197.36		298.22
3	72.38	24.60		16.05			176.03		289.06
4	72.38	24.60		16.05			176.03		289.06
5	72.38	24.60		16.05			176.03		289.06
6	72.38			16.05			118.75		207.18
7	72.38			16.05			98.07		186.50
8	72.38			16.05			98.07		186.50
9	72.38			16.05			98.07		186.50
10	72.31			16.05			98.07		186.43
11	72.31			16.05			98.07		186.43
12	72.31			16.05			98.07		186.43
13	72.31			16.05			98.07		186.43
14	72.31			16.05			98.07		186.43
15	72.31			16.05			98.07		186.43
16	72.31			16.05			98.07		186.43
17	72.31			16.05			98.07		186.43
18	72.31			16.05			98.07		186.43
19	72.31			16.05			98.07		186.43
20	72.48			16.05			98.07		186.60
21	72.48			16.05			98.07		186.60
22	72.48			16.05			98.07		186.60
23	72.48			16.05			98.07		186.60
24	72.48			16.05			98.07		186.60
25	72.48			16.05			98.07		186.60
26	72.48			16.05			98.07		186.60
27	72.48			16.05			98.07		186.60
28	72.48			16.05			98.07		186.60
29	72.48			16.05			98.07		186.60
30	72.48			16.05			98.07		186.60
גג				58.49			99.65		158.14
סה"כ	2,159.82	123.00	24.26	796.60	1,202.56	8,484.75	4,852.89	101.15	17,745.03

בנוסף, התבקשו מרפסות גג לא מקורות בקומה ראשונה בשטח 18.03 מ"ר.

במסגרת הבקשה להיתר נתבקשו ההקלות כלהלן:

1. הוספת 31 יח"ד המהוות תוספת של 17%.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

2. הורדת שטחים עיקריים של מוסדות ציבור בקומת הקרקע אל מתחת לקומת הכניסה (מפלס הפארק).
3. הסטת מיקום זיקת ההנאה למעבר כלי רכב מתחת לשצ"פ, ללא שינוי בשטח.
4. הסטת מיקום זיקת ההנאה למעבר רגלי מדרך חברון לשצ"פ. ללא שינוי בשטח.

ועדה המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה ביום 3.11.2021 והחליטה לאשרה בתנאים.
ביום 30 יוני 2024 ניתן היתר בניה מס' 119699.
להלן פירוט השטח שנויד ממגרש מס' 1 למגרש 3 הנדון:

שימוש	שטח שנויד במ"ר	שיעור
עיקרי מגורים	214.21	2%
עיקרי מסחר	46.41	5%

להלן תמהיל הדירות הקטנות מ-80 מ"ר:

תיאור	מבנה E	מבנה F	סה"כ
סה"כ יח"ד	179	30	209
יח"ד בשטח קטן מ-80 מ"ר עיקרי	43	30	73

להלן תמהיל החנויות:

תיאור	מבנה E שטח במ"ר	מבנה F שטח במ"ר
חנות 1	45.51	82.68
חנות 2	56.77	95.60
חנות 3	107.34	86.84
סה"כ	209.62	265.12

<u>בקשה להיתר במגרש 22</u>

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר להקמת מבנה מגורים (D) הכולל 68 יח"ד מעל קומת מסד מסחרית ו-6 קומות חניון תת קרקעי משותף.
להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר				סה"כ עיקרי	שטח שירות במ"ר					סה"כ שירות
	מגורים	מסחר	עיקרי למרפסות	מרחב מוגן דירתי		מרחב מוגן דירתי	מערכות טכניות ומתקני שירות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	
-5							35.13	29.85	230.83	87.35	383.16
-4								59.96	996.33	82.37	1,138.66
-3								59.96	996.33	82.34	1,138.63
-2								59.96	996.33	82.37	1,138.66
-1							60.70	65.14	934.11	78.66	1,138.61

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

גלריה									32.11	167.19	439.83	145.66	784.79
קרקע		284.06				284.06			132.27	8.86		155.09	296.22
1	456.68		35.54	10.36	502.58	73.06	13.76					77.14	163.96
2	457.02		94.42	10.36	561.80	73.06	13.76					77.14	163.96
3	457.02		94.42	10.36	561.80	73.06	13.76					77.14	163.96
4	457.02		94.42	10.36	561.80	73.06	13.76					77.14	163.96
5	456.68		84.18	10.36	551.22	73.06	13.76					77.14	163.96
6	456.68		94.56	10.36	561.60	73.06	13.76					77.14	163.96
7	456.68		94.56	10.36	561.60	73.06	13.76					77.14	163.96
8	456.68		94.56	10.36	561.60	73.06	13.76					77.14	163.96
9	459.28		87.02	10.16	556.46	73.26	13.76					77.68	164.70
10	459.28		87.02	10.16	556.46	73.26	13.76					77.68	164.70
11	459.28		87.02	10.16	556.46	73.26	13.76					77.68	164.70
12	368.96			4.68	373.64	24.58	13.76					77.14	115.48
גג							29.36					71.83	101.19
סה"כ	5,401.26	284.06	947.72	118.04	6,751.08	828.84	454.69	450.92	4,593.76	1,712.97	8,041.18		

בנוסף (לא כלול בסכימה לעיל), הותרו שטחי שירות בקומת קרקע לצורך ממ"מ בשטח של 27.56 מ"ר, ושטח של 173.40 מ"ר לצורך מעברים ציבוריים. הותרו מרפסות גג לא מקורות בקומה 1 בשטח 119.1 מ"ר ובקומה 12 בשטח 173.96 מ"ר.

במסגרת הבקשה להיתר נתבקשו ההקלות כלהלן:

1. הסטת מיקום זיקת הנאה למעבר רגלי. ללא שינוי בשטח וברוחב זיקת ההנאה.
2. תוספת קומת חניה וקומת חניה חלקית מעל 4 קומות מותרות.
3. הקלה מסעיף 4.2.2 ס"ק א' להוראות התכנית בדבר נסיגת קומה עליונה אחת במקום שתי קומות עליונות בנסיגה.
4. הקלה מסעיף 4.2.2 ג' ס"ק ה' בדבר הוספת מסחר שכונתי הפונה לשצ"פ ולא רק לרחוב.

ועדה המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה ביום 3.11.2021 והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 30 יוני 2024 ניתן היתר בניה מס' 119697.

להלן פירוט השטח התת קרקעי שנויד למגרש 22 הנדון:

שימוש	מגרש ממנו נויד	שטח שנויד במ"ר	שיעור
שירות מתחת לכניסה הקובעת	1	521.25	5%
	3	288.76	3%
שצ"פ מתחת לקרקע	4	12.50	5%

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להלן תמהיל הדירות הקטנות מ-80 מ״ר:

תיאור	מבנה D
סה״כ מס׳ יח״ד	68
יח״ד בשטח קטן מ-80 מ״ר עיקרי	28

<u>בקשה להיתר במגרש 1</u>

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר להקמת שני מבני מגורים (A+B) הכוללים 148 יח״ד מעל קומת מסד מסחרית וחניון תת קרקעי משותף.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי במ״ר			סה״כ עיקרי	שטח שירות במ״ר				סה״כ שירות
	מגורים	עיקרי למרפסות	מרחב מוגן דירתי		מרחב מוגן דירתי	מערכות טכניות ומתקני שירות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות
-4						90.89	67.04	1,065.02	198.74	1,421.69
-3						9.96	159.25	2,146.45	138.90	2,453.56
-2						9.96	170.76	2,144.14	138.90	2,463.76
-1						9.96	110.38	2,326.64	138.90	2,585.88
רחוב				366.68		276.01	203.32		430.35	909.68
1	875.46	23.04	19.59	918.09	145.93	26.43			194.98	367.34
2	914.04	189.00	19.58	1,122.62	145.94	26.45			155.20	327.59
3	914.04	189.00	19.58	1,122.62	145.94	26.45			155.20	327.59
4	914.04	189.00	19.58	1,122.62	145.94	26.45			155.20	327.59
5	914.04	188.06	19.58	1,121.68	145.94	26.45			155.20	327.59
6	914.04	188.06	19.58	1,121.68	145.94	26.45			155.20	327.59
7	914.04	188.06	19.58	1,121.68	145.94	26.45			155.20	327.59
8	914.04	188.06	19.58	1,121.68	145.94	26.45			155.20	327.59
9	919.28	174.02	19.64	1,112.94	145.92	26.44			156.28	328.64
10	919.28	174.02	19.64	1,112.94	145.92	26.44			156.28	328.64
11	919.28	174.02	19.64	1,112.94	145.92	26.44			156.28	328.64
12	919.28	174.02	19.64	1,112.94	145.92	26.44			156.28	328.64
13	737.88		9.04	746.92	49.08	26.94			156.32	232.34
גג						37.18			146.62	183.80
סה״כ	11,688.74	2,038.36	244.25	14,338.03	1,800.27	778.24	710.75	7,682.25	3,255.23	14,225.74

בנוסף, הותר שטח עיקרי במפלס הרחוב בסך של 366.68 מ״ר לשימוש מסחר (נכלל בסכימה לעיל), שטחי שירות במפלס הרחוב לצורך מעברים ציבוריים בשטח של 246.15 מ״ר, במפלס 2- חדר טראפו בשטח 54.31 מ״ר. הותרו מרפסות גג לא מקורות בקומת הכניסה בשטח 395.46 מ״ר ובקומה 13 בשטח 347.72 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

במסגרת הבקשה להיתר נתבקשו ההקלות כלהלן:

1. הקלה מסעיף 4.1.2 להוראות התכנית בדבר גובה קומת כניסה, מ- 6 מ' ל-6.12 מ'.
2. הקלה מסעיף 4.2.2 ס"ק ו' להוראות התכנית בדבר נסיגת קומה עליונה אחת במקום שתי קומות עליונות בנסיגה.

ועדה המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה ביום 3.11.2021 והחליטה לאשרה בתנאים.
ביום 30 יוני 2024 ניתן היתר בניה מס' 119634.
להלן תמהיל הדירות הקטנות מ-80 מ"ר:

תיאור	מבנה A	מבנה B	סה"כ
סה"כ יח"ד	74	74	148
יח"ד בשטח קטן מ-80 מ"ר עיקרי	33	33	66

להלן תמהיל החנויות:

תיאור	מבנה A שטח במ"ר	מבנה B שטח במ"ר
חנות 1	40.3	
חנות 2	49.5	
חנות 3	54.5	
חנות 4		55.7
חנות 5		48.3
חנות 6		54.3
חנות 7		64.1
סה"כ	144.3	222.4

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום

עפ"י העתקי רישום של לשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 2.3.2023 עולים הפרטים הבאים ביחס לחלקות בגוש 30187:

מס' חלקה	שטח במ"ר	תיאור	בעלות
32	1,053	פנקס הזכויות	בעלויות פרטיות. ביום 19.10.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שובל מתחמי מגורים בע"מ.
33	1,858	פנקס הזכויות	עיריית ירושלים. ביום 14.9.1999 נרשמה הערה על הפרשה לצרכי ציבור לפי סעיף 5 (ב) לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) התשכ"ד 1965.
35	3,944	פנקס הבתים המשותפים, 65 חלקות משנה	בעלויות פרטיות, רשות הפתוח וחכירות מהוונות מרשות הפיתוח.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

36	3,137	פנקס הבתים המשותפים, 65 חלקות משנה	בעלויות פרטיות, רשות הפתוח וחכירות מהוונות מרשות הפיתוח, מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון.

הערות:

א. ביום 20.7.2022 נרשמו הערות על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ביחס לחלקות 32, 33, 35, 36 בהתאם בקשה מיום 3.11.2021.

ב. הערת אזהרה בדבר העברה לזרים, בחלקות משנה כלהלן:

גו"ח	חלקות משנה
30187/35	1,3-26,28-39,41-47,49-57,59-64
30187/36	1-5,7-9,12-13,15-16,18-32,34-38,40-51,53,56,58-63

ג. הערות אזהרה תמ"א 38 והערות אזהרה סעיף 126 לטובת קרסו נדל"ן בע"מ, בחלקות משנה כלהלן:

גו"ח	חלקות משנה
30187/35	1,3-17,19,21-64
30187/36	1-56,58-65

7.2 הכרזה על מתחם פינוי בינוי

ביום 11.2.2021 פורסמה בי.פ. 9173 הכרזה על מתחם "התנופה" גוש 30187 חלקות 36-35 כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הוראות שעה מס' 4). תוקף ההכרזה עפ"י צו זה הינה ל-6 שנים.

7.3 החלטת מועצת העיר בעניין קביעת שיעור מופחת ופטור מהיטל השבחה בתכניות פינוי בינוי

בהחלטת מועצת העיר מישיבה מס' 56 מיום 30 מרץ 2022 הוחלט בין היתר כי פטור מהיטל השבחה ינתן לתכנית פינוי בינוי, בין היתר, בכפוף להתחייבות היזם להקים, לבצע ו/או לממן על חשבונו המלא, תשתיות ציבוריות שנקבעו בהוראות תכנית התכנית לפינוי ולבינוי, לרבות הקמה של מוסדות ציבור ופיתוח של שטחים פתוחים ציבוריים ו/או שטחים עם זיקת הנאה.

7.4 טיוטת כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר

הועברה לעיוני טיוטת[6] כתב התחייבות לפיה חברת "קרסו נדל"ן בע"מ" (להלן "החברה") מתחייבת להקים במגרש מס' 3 בבניינים E ו-F, עפ"י תכנית מאושרת מס' 101-0098251 ותכנית מופקדת מס' 101-0876649[7], את השטח המוקצה לצרכי ציבור בהיקף כולל של 1,046 מ"ר. עפ"י בקשת העירייה, יש להקים במפלס 1- של בניין E שלוש כיתות מעון יום בשטח כולל שלא יפחת מ-440 מ"ר עם חצר 305 מ"ר לפחות, שתי כיתות גן בשטח כולל שלא יפחת מ-260

[6] הועבר מסמך ראשוני הכולל הערות ב"עקוב אחרי שינויים".

[7] תכנית להגדלת צפיפות (33 יח"ד ובסה"כ 437 יח"ד), תוספת קומות (שתי קומות בבניינים A, B, D וארבע קומות בבניין E) ותוספת שטח למבני ציבור (140 מ"ר במגרש 3). הודעה בדבר אישור התכנית פורסמה ביום 23.2.23 באתר אינטרנט.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מ״ר עם חצר בשטח 210 מ״ר לפחות ובבניין F מועדון לקשיש בשטח שלא יפחת מ-300 מ״ר. הכל בתוספת של הקצאת חניות על פי התקן, אשר ירשמו על שם עיריית ירושלים לעת רישום הבית המשותף. וכן לתכנן ולבצע בפועל את עבודות הפיתוח במגרשים 4 ו-5 בייעוד שצ״פ, על חשבונה וללא תמורה מהעירייה.

לאחר השלמת הקמת מבנה הציבור, מתחייבת החברה להעבירו, ללא תמורה, לידי העירייה.

תנאי למתן טופס 4 למבני המגורים הינו השלמת בניתם של שטחי הציבור, לשביעות רצונה של העירייה.

במסמך צוין כי היזם מבקש שכתב ההתחייבות יכלול גם את ההתחייבויות עפ״י תכנית מופקדת מס׳ 101-0876649.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים, בהתחשב במימושים קודמים:

תיאור	מועד קובע	החלק לחיוב	מס׳ מגרש	השבחה בשומת המשיבה			השבחה בשומת המבקשת		
				חלקיות המימוש	מימוש מלא[8]	מימוש חלקי	חלקיות המימוש	מימוש מלא[8]	מימוש חלקי
98251	[9]18.3.18	99.18%	1	43.1%	₪ 5,024,712	₪ 2,165,650	0.8353%	₪ 3,879,790	₪ 32,407
		99.45%	3	72.2%	₪ 3,734,336	₪ 2,696,190	1.0370%		₪ 40,234
		100%	22	85.2%	₪ 2,086,105	₪ 1,777,362	0.6471%		₪ 25,105
הקלות	3.11.21	100%	3	100%	₪ 3,541,798		100%	לא חלה השבחה	

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 101-0098251 לשווי הנכס

מגרש 1

תוספת שטח מסחר	850 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למסחר	₪ 9,500
שווי קרקע למסחר	₪ 8,075,000
מקדם דחייה ומורכבות פרויקט (8 שנים, 6%)	0.6274
השבחה מלאה	₪ 5,066,255
השבחה המיוחסת לחלק הנישום (99.18%)[10]	₪ 5,024,712
השבחה המיוחסת למימוש החלקי (43.1%)[11]	₪ 2,165,650

[8] לחלק לחיוב. השיעור המפורט בטבלה לפי שומת המשיבה. בשומת המבקשת החלק לחיוב 98.78% מההשבחה הכוללת בשלושת המגרשים.

[9] בשומות הצדדים 17.3.

[10] בהתחשב במימושים קודמים.

[11] 43.1% = 850 מ״ר עיקרי מותר / 366.68 מ״ר עיקרי מבוקש.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מגרש 3

תוספת שטח מסחר	630 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למסחר	₪ 9,500
שווי קרקע למסחר	₪ 5,985,000
מקדם דחייה ומורכבות פרויקט (8 שנים, 6%)	0.6274
השבחה מלאה	₪ 3,754,989
השבחה המיוחסת לחלק הנישום (99.45%)[9]	₪ 3,734,336
השבחה המיוחסת למימוש החלקי (72.2%)[12]	₪ 2,696,190

מגרש 22

תוספת שטח מסחר	350 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למסחר	₪ 9,500
שווי קרקע למסחר	₪ 3,325,000
מקדם דחייה ומורכבות פרויקט (8 שנים, 6%)	0.6274
השבחה מלאה	₪ 2,086,105
השבחה המיוחסת למימוש החלקי (85.2%)[13]	₪ 1,777,362

סיכום

השבחה במגרש 1	₪ 2,165,650
השבחה במגרש 3	₪ 2,696,190
השבחה במגרש 22	₪ 1,777,362
סה״כ השבחה המיוחסת למימוש החלקי	₪ **6,639,202**

8.1.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

הקלה לתוספת יח״ד ללא תוספת שטח במגרש מס׳ 3

שטח ממוצע ליח״ד במצב קודם (182 יח״ד/ 18,725 מ״ר)	102.88 מ״ר
שטח ממוצע ליח״ד במצב חדש (213 יח״ד/ 18,725 מ״ר)	87.91 מ״ר
שטח שולי ליח״ד	14.97 מ״ר
סך השטח השולי במצב קודם (182 יח״ד * 14.97 מ״ר)	2,725.23 מ״ר
מקדם השבחה לביטול שוליות	0.12
מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות	0.95
תוספת שטח אקוויוולנטי	310.68 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 11,400
השבחה	₪ 3,541,798

[12] 72.2% = 630 מ״ר עיקרי מותר / 455 מ״ר עיקרי מבוקש.
[13] 85.2% = 350 מ״ר עיקרי מותר / 298.18 מ״ר עיקרי מבוקש.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס- המבקשת

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 101-0098251 לשווי הנכס

מצב קודם

חלקה	תיאור	שטח במ״ר[14]	מקדם שווי	שווי מ״ר בנוי/ מבונה	סה״כ
32	מגורים בנוי	421	1.0	₪ 20,500	₪ 8,630,500
	מגורים זכויות	300	0.8	₪ 8,600	₪ 2,062,074
35	מגורים בנוי	4,051	1.0	₪ 20,500	₪ 83,045,500
	מרפסות בנוי	367	1.0	₪ 20,500	₪ 7,513,250
	מגורים זכויות	545	0.8	₪ 8,600	₪ 3,746,160
36	מגורים בנוי	4,051	1.0	₪ 20,500	₪ 83,045,500
	מרפסות בנוי	155	1.0	₪ 20,500	₪ 3,177,500
	מגורים זכויות	545	0.8	₪ 8,600	₪ 3,746,160
שווי מצב קודם					₪ 194,966,644

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
יח״ד בשטח עד 80 מ״ר מגרשים 1,21,22	4,144	0.95	₪ 8,600	₪ 33,856,480
יח״ד בשטח מעל 80 מ״ר מגרשים 1,21,22	19,645	0.95	₪ 7,800	₪ 145,569,450
יח״ד בשטח עד 80 מ״ר מגרש 3	2,912	0.90	₪ 8,600	₪ 22,538,880
יח״ד בשטח מעל 80 מ״ר מגרש 3	15,728	0.90	₪ 7,800	₪ 110,410,560
שטח מרפסות	2,457	0.50	₪ 8,600	₪ 10,565,100
שטח עיקרי למסחר	2,230	1.00	₪ 7,750	₪ 17,282,500
שווי מגרשים 1, 3, 21 ו-22 כזמינים לפני הפחתות				₪ 340,222,970
עלות הקמת מבני ציבור ו-27 מקומות חניה				(₪ 18,177,305)
עלות פתרון חלופי לגני ילדים בתקופת הבנייה				(₪ 728,510)
עלות עודפת בגין הקמת 25 מקומות חנייה למסחר				(₪ 3,589,560)[15]
עלות טיפול בעצים בוגרים				(₪ 720,000)
מקדם דחייה ומורכבות הפרויקט (8 שנים, 6%)				0.63
שווי מצב חדש לאחר הפחתות				₪ 198,894,487

[14] בהתאם למסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון של תכנית 101-0098251.
[15] הערך כולל מע״מ.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב קודם	₪ 194,966,644
שווי מצב חדש	₪ 198,894,487
השבחה מלאה	₪ 3,927,843
השבחה המיוחסת לחלק הנישום בהתחשב במימושים קודמים (98.78%)	₪ 3,879,790
השבחה מיוחסת למרכיב המסחר במגרש 1 (אחוז מימוש 0.8353%)	₪ 32,407
השבחה מיוחסת למרכיב המסחר במגרש 3 (אחוז מימוש 1.0370%)	₪ 40,234
השבחה מיוחסת למרכיב המסחר במגרש 22 (אחוז מימוש 0.6471%)	₪ 25,105

שיעור המימוש החלקי של מרכיב המסחר (לפי שווי מ״ר מבונה ₪ 7,750) מבוסס על התחשיב הבא-

מס׳ מגרש	שטח מסחר מבוקש במ״ר	שווי מרכיב המסחר המבוקש	שווי המגרשים כזמינים לפני הפחתות	שיעור המימוש המיוחס למרכיב המסחר
1	367	₪ 2,841,770	₪ 340,222,970	0.8353%
3	455	₪ 3,528,188		1.0370%
22	284	₪ 2,201,465		0.6471%

8.2.1 תרומת אישור ההקלות במגרש מס׳ 3 לשווי הנכס

לעמדת שמאיות המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה במקרה הנדון. שכן השטח האקוויולנטי במצב החדש נמוך מהשטח האקוויולנטי במצב הקודם. לביסוס טענתן הציגו את התחשיב הבא:

מצב קודם

שטח עיקרי מבוקש	18,725 מ״ר
מס יח״ד	182
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד (182 יח״ד/ 18,725 מ״ר)	103.00 מ״ר
שטח אקו׳ ליח״ד (עד 90 מ״ר מקדם 1, מעל 90 מ״ר מקדם 0.88)	101.44 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם (182 יח״ד* 101 מ״ר אקו׳)	18,435 מ״ר אקו׳[16]

מצב חדש

שטח עיקרי מבוקש	18,725 מ״ר
מס יח״ד	209 יח״ד
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד (209 יח״ד/ 18,725 מ״ר)	90 מ״ר
מקדם הפחתה להגדלת צפיפות (5%)	0.95
שטח אקוויוולנטי מצב חדש (18,725 מ״ר *0.95)	17,789 מ״ר אקו׳

[16] צ״ל 18,462 מ״ר אקו׳.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

הצדדים מסכימים כי לא חלה השבחה בגין יתר ההקלות המבוקשות במגרשים 1,3 ו-22. בחנתי וקיבלתי את עמדתם במקרה הנדון. להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 תרומת אישור תכנית מס' 101-0098251 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

<u>מתודולוגית תחשיב ההשבחה</u>

לטענת שמאיות המבקשת בעת בחינת ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי יש להעריך את שווי הנכס בשני מצבי התכנון.

בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נקבע כי בחינת ההשבחה צריכה להיערך תוך השוואה בין שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם לעומת שווי זכויות הבניה במצב החדש.

בבחינת ההשבחה יש לבחון את ההשבחה לתכנית בכללותה על כל מרכיביה, ללא הבחנה בין שימוש למגורים ולמסחר. בשלב הבא יש להביא בחשבון את הפטור המיוחס למרכיב המגורים בתחשיב הכולל. לטענת השמאיות הפטור מיוחס להיטל ההשבחה עצמו. הוא רלוונטי להיטל ההשבחה ולא לתחשיב ההשבחה.

עקרון דומה לעניין בחינת ההשבחה תוך השוואה בין שני מצבי התכנון נקבעה **ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ**.

הדרך המועדפת לבחינת ההשבחה הינה הדרך המסורתית. אין להשתמש בשיטת הדלתא כאשר קיים שוני תכנוני בין המצבים. לטענת שמאיות המבקשת שיטת ה"דלתא", בה עשה שימוש שמאי המשיבה, במקרה הנדון שגויה ומתעלמת מפסיקות בית משפט והחלטות ועדות ערר. כביסוס עמדתן ציינו את **ערר (ת"א) 8198-07-19 נתנאל גרופ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**, בו נקבע כי השימוש בשיטת "הדלתא" מתבצע כאשר אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש מאחר ששווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. כאשר מתבצע שימוש בשיטת "הדלתא" על השמאי לנמק מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים. על החלטת ועדת ערר זו, הוגשה השגה. **בעמ"נ (ת"א) 24829-03-22 נתנאל גרופ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** התקבל אמנם שימוש בשיטת "הדלתא" מסיבות המפורטות בפסיקה, אך הובהר כי הדרך המועדפת הינה הגישה המסורתית.

הוראות התכנית והחלטת מועצת העיר קבעו מטלות ציבוריות שעל היזם לבצע ואשר כרוכות בהוצאות המיוחסות לכלל הפרויקט, כגון הקמת שטחי ציבור וחניה במבנים. יש להפחית עלויות אלו מהשווי במצב החדש.

לטענת השמאיות, שימוש בשיטת הדלתא במקרה הנדון מוביל למצב אבסורדי המבטיח כי תמיד תמצא השבחה לגבי מרכיב המסחר, תוך השמטת מרכיב המגורים מהתחשיב ותוך התעלמות מהמצב התכנוני הקודם, שכלל שווי בנוי ושווי זכויות למגורים. באופן זה לא ניתן לאתר מקרים בהם השווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בשומה מכרעת בגו"ח 6496/95-102 (מתחם בר יהודה, קרית אונו) נדונה סוגיה דומה. השמאי המכריע בחן את השווי בשני מצבי התכנון ואת ההשבחה לשטחי המסחר קבע על בסיס חלקם היחסי בהשבחה לכלל המתחם.

בהתייחס לטענת המשיבה כי יש לאמץ את השומה המכרעת הקודמת במתחם מיום 8.12.2021 לגו"ח 30187/36 חלקת משנה 40 שנערכה ע"י השמאית המכריעה דנה שיחור (להלן: "שומה מכרעת קודמת של שיחור במתחם"), טענו השמאיות כי לא ניתן לדרוש לאמץ שומה מכרעת אשר המבקשת לא הייתה חלק מההליך בה. לטענתן הפסיקה והחלטות ועדת הערר אליהן הפנה שמאי המשיבה בעניין זה אינם רלוונטיים.

בדיון שהתקיים בפניי טענו השמאיות כי בתגובת המשיבה הוצג תחשיב חלופי שלטענת שמאי המשיבה מהווה תחשיב בגישה "הקלאסית", אך שוב לא הופחת שווי מצב קודם, קרי גם התחשיב החלופי נערך בשיטת ה"דלתא".

לטענת השמאיות הדוגמה אותה הציג שמאי המשיבה עם הממ"ד אינה טובה. שכן בשונה מממ"ד מדובר בשימושים שונים. במצב קודם דירה בנויה ובמצב חדש קרקע למגורים ולמסחר. לצורך הדוגמה לא ניתן לקזז ממ"ד בנוי במצב קודם עם זכויות לממ"ד במצב חדש.

<u>מצב תכנוני קודם</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא דירות המגורים הקיימות (8,523 מ"ר), ושטח מרפסות בנויות (522 מ"ר) בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות (1,390 מ"ר). שטחי הבניה עפ"י נספח ההקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית. ביחס לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% משווי מ"ר מבונה בהתחשב בבינוי חדש על קיים.

<u>מצב תכנוני חדש</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון מלוא השטחים עפ"י תכנית 101-0098251 למגורים ולמסחר תוך הפחתה בגין עירוב שימושים למלוא השטח: במגרשים 1, 21 ו-22 הפחתה בשיעור 5% בגין בינוי מעל מסחר ובמגרש 3 הפחתה בשיעור 10% בגין בינוי מעל שטחים לצורכי ציבור למבני ציבור.

השמאיות הפנו להפחתה שנקבעה בשומות מכרעות בגין סמיכות למבני ציבור. להלן פירוט-

גו"ח	כתובת	שיעור הפחתה	יעוד מבנה הציבור
6203/199	סמדר 26, ר"ג	15%	מגרשי משחקים
6579/133	מגדל 28, רעננה	15%	מתחם חינוך גני ילדים ובית כנסת
6400/247	חיים לנדאו 19, פ"ת	10%	ישיבה טכנולוגית, מגרש ספורט
3843/25	תל אביב 23, נס ציונה	10%	מבנה ציבור ומגרש כדורסל
3704/359	הבעש"ט 30, רחובות	10%	מוסדות ציבור
7045/113	עבודת ישראל 5, ת"א	10%	בית ספר
6960/61	בן יהודה 191א', ת"א	10%	אשכול גנים ובתי ספר
6558/493	מורדי הגטאות 52, הרצליה	10%	בית כנסת, גן ילדים ובית ספר

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6193/149	מזא"ה 32, פ"ת	10%	קרבה לבית אבות
34281/302-305	תלמוד בבלי, בית שמש	10%	מבנה ציבור

השמאיות הפנו להפחתה שנקבעה בשומות מכרעות בגין סמיכות למסחר. להלן פירוט-

גו"ח	כתובת	שיעור הפחתה
8268/61,70,73,95	הרצל פינת דיזינגוף, נתניה	10%
30614/312	בית חנינא ירושלים	10%
8264/6	דיזינגוף 32, נתניה	10%

בנוסף, הופחתו עלות מטלות הציבור שעל היזם לבצע, עלות הקמת 25 מקומות חנייה למסחר, עלות פתרון חלופי לגני ילדים בתקופת הבנייה ועלות טיפול בעצים בוגרים.
מלוא שווי המצב החדש הובא בחשבון בדחיה לתקופה של 8 שנים בשיעור 6% בגין מורכבות הפרויקט.

<u>עלות מטלות ציבור</u>

באומדן שווי המצב החדש הפחיתו שמאיות המבקשת עלות מטלות ציבוריות שעל היזם לבצע במסגרת הפרויקט, הכוללות גני ילדים בגמר מלא כולל אבזור, לרבות מרפסות, חצרות ו-27 מקומות חנייה המיועדים למבני הציבור, וזאת בהתאם לטיוטת כתב ההתחיבות של היזם מול העירייה אשר הוצג לעיוני.

בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 30.3.2022 תנאי לפטור מהיטל השבחה, הוא ביצוע היזם על חשבונו המלא תשתיות ציבוריות שנקבעו בתכנית פינוי בינוי, לרבות הקמת מוסדות ציבור, פיתוח שצ"פ ושטחים עם זיקת הנאה לציבור הרחב.

השמאיות העריכו את עלות הקמת מבני הציבור במגרש 3 ופיתוח שצ"פ במגרשים 4-5 בסך 18,177,305 ₪, זאת בהתאם לתחשיב הבא:

תיאור		שטח במ"ר	עלות כולל מע"מ	סה"כ
גני ילדים	שטחים עיקריים	746	10,000 ₪	7,455,700 ₪
	שטחי שירות	102	10,000 ₪	1,024,900 ₪
	חצר	584	1,500 ₪	875,955 ₪
מועדון לקשיש	שטחים עיקריים	160	10,000 ₪	1,601,100 ₪
	מרפסת	36	3,000 ₪	107,100 ₪
מקומות חנייה למבני הציבור (27* 40 מ"ר)		1,080	3,600 ₪	3,888,000 ₪
פיתוח שצ"פ במגרשים 4-5		2,150	1,500 ₪	3,224,550 ₪
סה"כ עלות הקמה				18,177,305 ₪

שטח מבני הציבור העיקרי במגרש 3 הובא בחשבון בהתאם למבוקש. יתר השטחים נמדדו על גבי תשריט הבקשה להיתר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בנוסף הביאו השמאיות בחשבון הפחתה בסך 728,510 ₪ בגין דיור חלופי לגני ילדים בתקופת הבניה. לטענתן, בעקבות דרישת העירייה להריסת כלל המבנים במתחם טרם תחילת הבנייה, התחייב היזם במסגרת לטיוטת כתב ההתחייבות של היזם מול העירייה, למצוא דיור חלופי לגני הילדים הקיימים במתחם בשטח של כ-190 מ״ר במשך תקופת הבניה.
בשומה מכרעת קודמת של שיחור הובאה בחשבון עלות הקמת מבני ציבור לפי 3,800 ₪ לפי מחירון דקל, מדובר בהערכה בחסר. העלות במחירון בפרק 4 היא לפי הקצב לרשויות של משרד החינוך, אין מדובר בעלות הקמה. עלות ההקמה של גן לא צריכה להיות שונה מעלות למגורים. יש צורך במטבח, שירותים, חלונות, דלתות, מחיצות. במקרה הנדון היזם התחייב לאבזור. לא הובאה בחשבון תוספת מע״מ אותו לא ניתן לקזז.

<u>עלות הקמת חניות למסחר</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון באומדן שווי המצב החדש הפחתה בגין עלות בניית 25 מקומות חנייה המוקצים לשטחי המסחר בסך של 3,589,560 ₪. לטענת השמאיות יש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת חנייה למסחר, שכן בסביבת הנכס לא גובים תשלום בגין חנייה למסחר. להלן תחשיב עלות הקמת חניות למסחר:

שטח מקום חנייה	40 מ״ר
עלות בניה ישירה לפי דקל חודש 3/2018	2,360 ₪
מקדם העמסת עלות בניה עקיפה	1.3
עלות הקמת מקום חנייה	122,720 ₪
מס׳ חניות המיוחסות למסחר	25
עלות הקמת חניות למסחר	3,068,000 ₪
עלות הקמת חניות מסחר כולל מע״מ	3,589,560 ₪

<u>עלות טיפול בעצים בוגרים</u>

בשומת המבקשת, באומדן שווי המצב החדש, הובאה בחשבון עלות טיפול בעצים בוגרים בסך 720,000 ₪, לפי סך של 15,000 ₪ לכל עץ בוגר.
עפ״י סקר עצים שנערך במתחם דרך חברון- התנופה נמצא כי במתחם יש 11 עצים לשימור ו-37 עצים לכריתה, ובסה״כ 48 עצים.
בשומה מכרעת בגו״ח 10572/309 (חדרה) בגין מכר דירה בפרויקט פינוי בינוי, הובאה בחשבון עלות שימור בסך 120,000 ₪ לעץ.
לטענת השמאיות נושא שימור העצים לא נדון בשומה המכרעת הקודמת במתחם, שכן טענה זו לא נטענה.

<u>מקדם דחייה ומורכבות פרויקט</u>

בהתחשב במורכבות הפרויקט הנובעת בין היתר מריבוי הבעלויות במתחם, היקף הפרויקט, ריבוי תנאים למתן היתר ועוד הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%, בדומה לתקופת הדחייה שנקבעה בשומה המכרעת הקודמת של שיחור במתחם.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאיות המבקשת אין להביא בחשבון באומדן שווי המצב החדש הכנסות משימוש ביניים בתקופת הדחיה. לביסוס עמדתן הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 6497/203 (קריית אונו), במסגרתה השמאי המכריע לא קיבל את עמדת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי בתקופת הביניים עד למימוש הזכויות.

בדיון שנערך בפניי הפנו השמאיות ל**עמ"נ (ת"א) 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי** לצורך ביסוס עמדתן. פסק הדין ניתן לאחר שנערכה השומה המכרעת הקודמת במתחם.

<u>שיעור המימוש החלקי של שטח המסחר</u>

שיעור המימוש שיוחס לשטח המסחר במגרש 1 0.8353%, במגרש 3 1.037% ובמגרש 22 0.6471%. שיעור המימוש חושב כשווי מרכיב הקרקע של שטח המסחר המבוקש בכל מגרש ביחס לשווי מרכיב הקרקע הכולל של מגרשים 1, 3, 21 ו-22 כזמין ולפני הפחתות.

<u>השבחה המיוחסת לחלק הנישום</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון המימושים הקודמים ביחס לכלל המגרשים הסחירים בתכנית. שיעור המימוש הקודם שהביאו בחשבון עפ"י הנתונים בשומת המשיבה 1.22%[17], מכאן שהחלק היחסי בהשבחה המיוחסת לחלק הנישום 98.78%.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשת נקבעו ערכי השווי הבאים:

<u>שווי מ"ר בנוי למגורים בבנייה ותיקה</u>

בשומת המבקשת נקבע שווי מ"ר בנוי למגורים בבניה ותיקה בסך 20,500 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה כדלקמן:

א. מחירי דירות ותיקות מורחבות במתחם הנדון:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
5.11.2015	30187/35/28	דרך חברון 128	70	₪ 1,499,998	₪ 21,429
20.7.2016	30187/36/65	דרך חברון 130	67	₪ 1,470,001	₪ 21,940
שווי מ"ר בנוי למגורים בממוצע					₪ 21,684

ב. מחירי דירות ותיקות בסביבה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
8.2.2017	30092/1	הקצין סילבר 10	45	₪ 1,140,000	₪ 25,333
26.6.2016	30092/2	דרך חברון 140	48	₪ 1,180,000	₪ 24,583
15.12.2016	30092/5	דרך בית לחם 127	48	₪ 1,250,001	₪ 26,042
12.11.2017	30092/5	דרך בית לחם 127	48	₪ 1,200,000	₪ 25,000

[17] 1.22% = 89.3% (חלק חלקות 35 ו-36 בשווי המצב הקודם עפ"י טבלת ההקצאה (צ"ל 89.7%)*1.37% (מימושים קודמים 0.55% ועוד 0.82%).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

18.12.2016	30092/11	דרך חברון 150	47	₪ 1,270,000	₪ 27,021
3.5.2017	30092/12	דרך חברון 150	30	₪ 770,000	₪ 25,667
28.1.2018	30092/12	דרך חברון 150	48	₪ 1,020,000	₪ 21,250
17.10.2017	30092/2	דרך בית לחם 121	68	₪ 1,425,001	₪ 20,956
5.11.2017	30092/6	דרך חברון 148	60	₪ 1,324,000	₪ 22,067
6.6.2017	30116/80	שלום יהודה 38	68	₪ 1,594,998	₪ 23,456
15.5.2016	30116/82	שלום יהודה 34	72	₪ 1,610,000	₪ 22,361
2.8.2017	30116/82	דרך חברון 137	72	₪ 1,499,998	₪ 20,833
שווי מ״ר בנוי בממוצע					₪ 23,714

ג. בשומה מכרעת קודמת של שיחור במתחם בגין מכר בגו״ח 30187/36, שנערכה למועד אישורה של תכנית 101-0098251, נקבע שווי מ״ר בנוי למגורים ללא פוטנציאל בסך 20,500 ₪ תוך אימוץ הסכמת הצדדים.

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים בבנייה חדשה</u>

בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע בסך 8,600 ₪ בדירות בשטח עד 80 מ״ר ובסך 7,800 ₪ בדירות בשטח העולה על 80 מ״ר. הערכים מגלמים. זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה כדלקמן:

א. מחירי דירות חדשות מפרויקט ״בלילויוס״ בדרך בית לחם 166-158 (גו״ח 30129/65,66) 6 הבניינים בני 12 קומות ואינם כוללים שימוש למסחר ולצורכי ציבור. שטח מרפסת ממוצע כ-12 מ״ר[18]. להלן פירוט:

דירות בשטח ממוצע של 90 מ״ר-

תאריך	שטח במ״ר	מס׳ חדרים	תמורה	שווי מ״ר בנוי
29.11.2017	84	3	₪ 2,071,579	₪ 24,662
18.3.2018	85	3	₪ 2,030,000	₪ 23,882
27.8.2017	85	3	₪ 1,980,000	₪ 23,294
7.3.2017	85	3	₪ 1,901,597	₪ 22,372
30.1.2018	95	4	₪ 1,979,999	₪ 20,842
31.5.2018	97	4	₪ 2,350,000	₪ 24,227
9.3.2017	97	4	₪ 2,280,608	₪ 23,511
ממוצע	90			₪ 23,256

דירות בנות 5 חדרים בשטח ממוצע של 129 מ״ר-

תאריך	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
18.3.2018	121	₪ 2,620,000	₪ 21,653

[18] 12 מ״ר= 55 יח״ד בקומות טיפוסיות/ 653 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

2.8.2017	121	2,755,000 ₪	22,769 ₪
6.8.2018	124	3,058,512 ₪	24,665 ₪
18.9.2017	132	3,100,001 ₪	23,485 ₪
10.7.2018	145	3,460,000 ₪	23,862 ₪
ממוצע	129		23,287 ₪

ב. מחירי דירות חדשות מפרויקט "מגדלי ציון" ברחוב השופט חיים כהן גו"ח 30139/376. הפרוייקט כולל שני מגדלים בני 24 קומות ואינו כולל שטח מסחר ושטח לצורכי ציבור. בבניין קיים חדר כושר לרווחת הדיירים. שטח מרפסת ממוצע בפרויקט מסתכם בכ-11 מ"ר. בקומות הטיפוסיות 3-2 דירות. הפרויקט במיקום עדיף מנשוא השומה. להלן פירוט-

דירות בנות 4 חדרים בשטח ממוצע של 92 מ"ר-

תאריך	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
25.12.2017	94	2,740,000 ₪	29,149 ₪
26.12.2017	93	2,500,000 ₪	26,882 ₪
22.5.2017	93	2,305,000 ₪	24,785 ₪
20.9.2018	92	2,520,000 ₪	27,391 ₪
11.4.2018	92	2,305,000 ₪	25,054 ₪
27.3.2018	92	2,310,000 ₪	25,109 ₪
21.3.2018	92	2,500,000 ₪	27,174 ₪
20.3.2018	92	2,455,850 ₪	26,694 ₪
12.3.2018	92	2,455,000 ₪	26,685 ₪
19.2.2018	92	2,305,000 ₪	25,054 ₪
22.6.2017	92	2,505,850 ₪	27,238 ₪
21.5.2017	92	2,320,000 ₪	25,217 ₪
ממוצע	92		26,369 ₪

דירות בנות 5 חדרים בשטח ממוצע של 113 מ"ר-

תאריך	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
14.6.2018	114	2,730,000 ₪	23,947 ₪
30.5.2018	114	2,425,850 ₪	21,279 ₪
24.5.2018	113	2,864,150 ₪	25,346 ₪
25.3.2018	113	2,687,000 ₪	23,779 ₪
24.1.2018	113	2,750,000 ₪	24,336 ₪
27.9.2017	112	2,850,002 ₪	25,446 ₪
ממוצע	113		24,022 ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ג. מחירי דירות מפרויקט "סביוני ארנונה" רח' השופט חיים כהן, בגו"ח 30139/378. הבניינים בני 15 קומות. להלן פירוט:

דירות בנות 3 חדרים בשטח ממוצע של 86 מ"ר-

תאריך	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
8.5.2018	87	₪ 2,040,000	₪ 23,448
27.2.2018	87	₪ 2,070,000	₪ 23,793
25.1.2017	83	₪ 2,125,200	₪ 25,605
ממוצע	86		₪ 24,282

דירות בנות 4 חדרים בשטח ממוצע של 109 מ"ר-

תאריך	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
4.6.2017	113	₪ 2,410,000	₪ 21,327
21.11.2017	111	₪ 2,719,899	₪ 24,504
14.11.2017	111	₪ 2,528,000	₪ 22,775
17.9.2017	111	₪ 2,630,000	₪ 23,694
17.1.2017	111	₪ 2,564,883	₪ 23,107
9.1.2017	111	₪ 2,545,900	₪ 22,936
8.4.2018	110	₪ 2,550,000	₪ 23,182
5.2.2017	110	₪ 2,695,000	₪ 24,500
1.1.2017	110	₪ 2,300,000	₪ 20,909
18.1.2018	105	₪ 2,485,000	₪ 23,667
25.12.2017	105	₪ 2,515,000	₪ 23,952
22.10.2017	105	₪ 2,548,000	₪ 24,267
17.9.2017	105	₪ 2,437,930	₪ 23,218
ממוצע	109		₪ 23,234

דירות בנות 5 חדרים בשטח ממוצע של 126 מ"ר-

תאריך	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
18.7.2018	126	₪ 3,070,000	₪ 24,365
14.2.2018	126	₪ 3,000,001	₪ 23,810
26.6.2017	126	₪ 2,966,301	₪ 23,542
2.3.2017	126	₪ 2,880,999	₪ 22,865
28.2.2017	126	₪ 2,825,000	₪ 22,421
10.1.2017	125	₪ 2,608,000	₪ 20,864

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ממוצע	126		22,978 ₪

ד. בשומה מכרעת קודמת של שיחור במתחם בגין מכר בגו״ח 30187/36, שנערכה למועד אישורה של תכנית 101-0098251 (17.3.2018) נקבע שווי מ״ר בנוי בבניה חדשה בסך 23,500 ₪, בדירה בת 4 חדרים.

ה. בשומה מכרעת ברחוב מקור חיים 62-64 (גו״ח 30130/336) נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 8,170 ₪ למועד קובע 4.8.2018.

חילוץ מרכיב הקרקע בשומת המבקשת נערך באופן הבא:

	שטח עיקרי עד 80 מ״ר	שטח עיקרי מעל 80 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	24,600 ₪	23,500 ₪
לאחר ניכוי מע״מ (17%)	21,026 ₪	20,085 ₪
לאחר ניכוי רווח יזמי (18%)	17,818 ₪	17,022 ₪
עלות בנייה	(9,175 ₪)	(9,175 ₪)
שווי מ״ר מבונה	**8,600** ₪	**7,800** ₪

עלות הבניה בסך 9,175 ₪ נקבעה בהסתמך על התחשיב הבא:

עלות בניה ישירה עפ״י דקל חודש מרץ 2018	4,590 ₪
תוספת בגין שטחים משותפים (21%[19])	973 ₪
עלות בניית מרפסות (108 מ״ר/1,290 ₪*17 מ״ר)	205 ₪
עלות בנייה במרתף מיוחסת למ״ר דירתי	1,290 ₪
סה״כ עלות ישירה	7,057 ₪
בתוספת עלויות עקיפות (1.3)	9,175 ₪

עלות בנייה ישירה בסך 1,290 ₪ למ״ר דירתי במרתף:

מס׳ חניות למגורים במרתף בהתאם למאזן החניה[20]	557
מס׳ יח״ד בפרויקט כולל יח״ד שנוספו בהקלה	441
מס׳ חניות ליח״ד	1.26
שטח ממוצע לחניה ליח״ד (40 מ״ר[21] למקום חנייה * 1.26 מס׳ חניות ליח״ד)	50.4 מ״ר
שטח יח״ד ממוצעת בפרויקט ללא הקלות	108 מ״ר
עלות בניה מ״ר במרתף לפי מחירון דקל מרץ 2018	2,760 ₪
עלות בניה במרתף מיוחסת למ״ר דירתי (108 מ״ר/(2,760 ₪* 50.4 מ״ר)	1,290 ₪

[19] ממוצע היחס בין שטחים העיקריים לבין שטחי השירות עפ״י בקשות להיתר.
[20] 557 מקומות חניה = 88 יח״ד * מקום חניה + 353 יח״ד * 1.33 מקומות חניה.
[21] 40 מ״ר למקום חנייה =587 חניות בהתאם למאזן החניות / 23,444 מ״ר (סה״כ שטחי המרתפים עפ״י בקשה להיתר).

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

<u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,750 ₪. זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

תאריך	כתובת	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
8.5.2017	התעשייה 5	55	868,000 ₪	15,782 ₪
8.5.2017	התעשייה 5	42	868,002 ₪	20,667 ₪
28.10.2019	שד׳ שי עגנון 20	58	949,303 ₪	16,367 ₪
24.3.2021	רבקה 29	20	320,000 ₪	16,000 ₪
7.7.2021	מסריק 1	17	300,000 ₪	17,647 ₪
שווי מ״ר בנוי בממוצע				17,300 ₪

בחילוץ מרכיב הקרקע הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 17,000 ₪, ממנו נוכה רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בנייה בסך 5,850 ₪. התקבל סך של 7,750 ₪ למ״ר מבונה למסחר.

טיעוני המשיבה

<u>מתודולוגיית תחשיב ההשבחה</u>

בהתחשב כי קיים פטור מלא מהיטל השבחה, עפ״י החלטת מועצת העיר, עבור מרכיב המגורים הובא בחשבון כי מהות ההשבחה היא תוספת שטח למסחר בתחום התכנית.
בהתייחס לטענת שמאיות המבקשת כי היה מקום לערוך תחשיב המביא בחשבון את חלק המסחר במטלות היזם, טען שמאי המשיבה כי שטחי המסחר מהווים רכיב העומד בפני עצמו אשר אינו מושפע מקיום או היעדר פטור לשטח המגורים. לטענת שמאי המשיבה חלק מרכיב המסחר זניח והמבקשת מייחסת לו הפחתה שאין מקום להביאה בחשבון.

לטענתו, הפטור מהיטל השבחה נועד להקל על ביצוע המטלות. מתן הפטור ״מנקה שולחן״ מבחינת הזכויות המיוחסות למצב הקודם. בהתאם לכך, יש לחייב באופן מלא בגין כל מ״ר שטח מסחרי. מטרת הפטור מהיטל השבחה היא להקל על ביצוע מטלות ציבור, כלומר, בכתב ההתחייבות מתחייב היזם לבצע מטלות ציבור בתמורה לפטור מהיטל השבחה. אין התייחסות למסחר. לפיכך אין לייחס למסחר את מטלות הציבור. ככל ובמצב החדש לא היה מוקנה שטח למסחר המבקשת לא הייתה מקבלת זיכוי על מרכיב המסחר במצב הקודם. הפטור ״מנקה שולחן״. המסחר מרכיב חדש ללא פטור.

בהתייחס להחלטה ולפסק הדין בעניין נתנאל גרופ, אליהם הפנו שמאיות המבקשת, הם דווקא תומכים בגישת המשיבה. נקבע בהם כי שיטת הדלתא מתאימה למצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש מאחר שאינו משתנה ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים.

זאת ועוד, שומת ההשבחה נערכה עפ״י אותם ערכים ומקדמים כבשומה מכרעת קודמת של שיחור במתחם שנערכה בגין מימוש במכר לאותה תכנית משביחה. בשומה המכרעת נקבע שווי

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מ״ר בנוי בבניה ותיקה למגורים ללא פוטנציאל 20,500 ₪, שווי מ״ר מבונה למסחר 9,500 ₪ בהתאם להסכמת הצדדים. כן נקבע מקדם הפחתה בגין דחייה ומורכבות 0.63 המשקף תקופה בת 8 שנים בשיעור היוון 6%. בשומה המכרעת האמורה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לחניה.

לטענת שמאי המשיבה יש לשמור על אחידות בין נישומים. בתגובתו לשומת המבקשת, טען השמאי כי שומת המבקשת לא הביאה בחשבון את הנקבע בשומה המכרעת הקודמת במתחם, על אף שהיא חלוטה. השמאי הפנה לפסקי דין והחלטות ועדת ערר בהם נדונה סוגיית האחידות בין נישומים. להלן פירוט: **בר״מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, ע״א 1160/08 פנינת העיר רמת גן בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, ערר (ת״א) 8217-07-18 ווי בוקס החרש והאומן בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וערר (חי׳) 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה - כרכור נ׳ מרכז תבורי פרדס חנה בע״מ.**

לטענת שמאי המשיבה בחישוב ההשבחה בגישה ה״קלאסית״ מתקבלת תוצאה של ״כפל מבצעים״ קל וחומר כשהזיכוי במצב הקודם הוא בערכי בנוי לעומת שווי מרכיב הקרקע במצב החדש בבינוי שונה. שווי הבנוי נמוך משמעותית ממרכיב הקרקע במצב החדש. נוכח העובדה שיש פטור למגורים, המשמעות שההשבחה לשימוש שאינו חוסה תחת הפטור היא למסחר בלבד, ללא זיכוי במצב הקודם שהוא למגורים. לטענת שמאי המשיבה כמו שבבקשה להיתר במגרש ריק מביאים פטור לממ״ד, בבחינת ההשבחה הוא אינו מובא בחשבון בשני מצבי התכנון, אחרת נוצר מצב של ״כפל מבצעים״.

ככל ותתקבל טענת שמאיות המבקשת לעניין עריכת התחשיב בשיטה הקלאסית, הציג תחשיב חלופי בהתבסס על האמור ובהתאם לשומה מכרעת קודמת של שיחור שנערכה במתחם, כדלקמן-

תיאור	בשלמות	חלק המסחר
שווי מגורים (404 יח״ד * 1,100,000 ₪ שווי קרקע ליח״ד)	444,400,000 ₪	
שווי מרכיב מסחר (1,830 מ״ר * 9,500 ₪ שווי מ״ר מבונה)	17,385,000 ₪	
סה״כ שווי מצב חדש לפני הפחתות	461,785,000 ₪	
החלק היחסי המיוחס למסחר		0.0376
עלות הריסה ופינוי לכלל המתחם	1,997,250 ₪	75,191 ₪
עלות הקמת מטלה ציבורית ורטיקאלית	5,345,400 ₪	201,240 ₪
מקדם דחייה	0.6274	0.6274
ענ״נ	285,117,130 ₪	10,733,916 ₪
דמ״ש בתקופת הביניים (128 יח״ד *233,911 ₪ ליח״ד)[22]	29,940,608 ₪	1,127,186 ₪
סה״כ שווי מצב חדש	315,057,738 ₪	11,861,102 ₪
השבחה מיוחסת למסחר		11,861,102 ₪

[22] בהתאם לשומה מכרעת קודמת של שיחור במתחם מיום 8.12.2021.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

השבחה המיוחסת למסחר חלק נישום (98.63%)		₪ 11,698,604

התפלגות ההשבחה בהתחשב במימושים קודמים-

מס' מגרש	שטח מאושר למסחר במ"ר	חלק יחסי	השבחה מלאה לחלק הנישום בהתאם לחלק יחסי	שטח מבוקש במ"ר	שיעור מימוש	השבחה למימוש חלקי
1	850	46.45%	₪ 5,433,778	366.68	43.14%	₪ 2,344,068
3	630	34.43%	₪ 4,027,388	455.00	72.22%	₪ 2,908,669
22	350	19.13%	₪ 2,237,438	284.06	81.16%	₪ 1,815,905
סה"כ	1,830	100.00%	₪ 11,698,604	1,105.74		₪ 7,068,642

<u>עלות מטלות ציבוריות</u>

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה בגין מטלות ציבור. לטענת שמאי המשיבה אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין עלות מטלות ציבוריות. לעמדתו תמורת הקמת שטחי הציבור מקבל היזם מהעיריה תשלום מלא, בדמות פטור על מרכיב המגורים בתכנית. לשיטתו, הפחתת עלות הקמת מבני הציבור מהווה כפל זיכוי.

<u>עלות בניית חניות למסחר</u>

בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה לעלות בניית חניות למסחר. בשומה המכרעת הקודמת לא הובאה בחשבון עלות עודפת לחניות למסחר. לשיטת שמאי המשיבה יש לבחון את נחיצות החנייה כחלק מהתכנון החדש ולא בהתאם לבינוי הקיים. שכונת תלפיות משנה את פניה באמצעות תכניות התחדשות עירונית חלקן מאושרות. ההתחדשות העירונית בסביבה גורמת לגידול אוכלוסיית השכונה אשר דורשת שטחי מסחר רבים יותר משהיו וכתוצאה מכך יווצר ביקוש רב יותר למקומות חנייה. זאת ועוד, יתכן שכדי למשוך לקוחות, החנייה תינתן בחינם לתקופה קצובה בזמן (שעתיים) ובכך תבטיח חנייה לבאי המרכז המסחרי. לא יהיה זה בלתי סביר להניח כי החניות לשטחי מסחר יושכרו לשימוש אישי של בעלי החנויות הנמצאים מרבית היום בחנות.

<u>עלות טיפול בעצים בוגרים</u>

בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה לעלות טיפול בעצים בוגרים.

<u>מקדם דחייה ומורכבות פרויקט</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה ומורכבות הפרויקט במקדם 0.63, המשקף דחייה לתקופה של 8 שנים, בשיעור היוון 6%, זאת בהתאם למקדם בשומה מכרעת קודמת של שיחור במתחם.

<u>שיעור המימוש החלקי של שטח המסחר</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מימוש חלקי לשטח מסחר בשיעור 43.1% (366.68/850 מ"ר) במגרש 1, בשיעור 72.2% (455/630 מ"ר) במגרש 3 ו-85.2% (298.18/350 מ"ר) במגרש 22.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

<u>השבחה מיוחסת לחלק הנישום</u>

בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי שיעור המימוש הקודם במגרש 1, המיוחס למכר חלקת משנה 23 בחלקה 35, הוא בשיעור 0.82% ובמגרש 3, המיוחס למכר חלקת משנה 9 בחלקה 36, בשיעור 0.55%, לפיכך החלק הנישום במגרש 1 הוא 99.18% ובמגרש 3 99.45%.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 9,500 ₪, בהתאם לערך שנקבע בשומה המכרעת הקודמת במתחם.

הכרעה

במתחם הנדון נערכו שתי שומות מכרעות בהן נבחנה ההשבחה בגין אישור תכנית מס׳ 101-0098251. שומה מכרעת מיום 8.12.2021 שנערכה ע״י השמאית המכריעה דנה שיחור, בה נבחנה ההשבחה בעת מימוש במכר של מחצית הזכויות בחלקת משנה 40 בחלקה 36 ושומה מכרעת מיום 4.5.2023 שנערכה ע״י השמאית המכריעה אורית גלן בה נבחנה ההשבחה בעת מימוש במכר של חלקת משנה 6 בחלקה 35 (להלן: ״שומה מכרעת קודמת של גלן במתחם״).
ב**ערר 41/16/48 מינה כהן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** קבעה ועדת הערר **״...שכן על אף שממצאיה של שומה מסוימת שנעשתה לצורך הליך אחד אינם מחייבים בהליך אחר, הרי שכאשר מדובר באותה החלקה ממש, שיקולי יעילות, שוויון והגינות מחייבים מתן הנמקה להעדר עקביות ביחס לשומה קודמת, והדברים אמורים במיוחד כאשר מדובר בשומה מכרעת שניתנה לאחר תיקון 84 לחוק...״.**
טענות הצדדים יבחנו לאור העקרון האמור.

<u>מתודולוגיית תחשיב ההשבחה</u>

הצדדים חלוקים ביחס לאופן בחינת ההשבחה בגין אישור התכנית. לעמדת המבקשת בהסתמך על העקרון שנקבע בפסק הדין בעניין אשדר, בעת בחינת ההשבחה יש לערוך השוואה בין שווי הנכס בשני מצבי התכנון בהתחשב בכלל המרכיבים. אין להתחשב בפטור למגורים בעת אומדן ההשבחה. לשיטת המשיבה בהתחשב בפטור המלא מהיטל השבחה למרכיב המגורים, בחינת ההשבחה צריכה להיערך באמצעות אומדן שווי מרכיב המסחר במצב החדש. מרכיב שאינו פטור מהיטל השבחה.
קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה. בהחלטה ב**ערר 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אברהם כספי ז״ל** סקירה של מאפייני שתי גישות השומה העיקריות לבחינת ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי: גישת ההשוואה והגישה הכלכלית. במקרה הנדון מימוש הזכויות הוא בדרך של בקשה להיתר בניה שנתבקשה על ידי היזם. לפיכך הגישה הראויה לבחינת ההשבחה היא השוואת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, בהתחשב בכלל מאפייני המקרקעין.
בהתאם להוראות תכנית מס׳ 101-0098251 הוקצה מגרש מס׳ 21 בשלמות לבעלים של חלקה מס׳ 32. מגרשים מס׳ 1, 3 ו-22 הוקצו לבעלים של חלקות מס׳ 35 ו-36. המימוש המבוקש הוא במגרשים מס׳ 1, 3 ו-22 לאור האמור, בחינת ההשבחה תערך ביחס למגרשים הנדונים בלבד.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב תכנוני קודם

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא דירות המגורים הקיימות בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות. בשומת המשיבה אין התייחסות לשווי המצב הקודם. קיבלתי את עמדת המבקשת לעניין זה.
בהתאם למפורט בסעיף 6.1.7 לעיל הבאתי בחשבון כי 68 מתוך 128 הדירות הקיימות הורחבו. הסתמכתי על ערכי השווי שנקבעו בשומה המכרעת הקודמת.

מצב תכנוני חדש

בהתחשב במתודולוגיה בה בחרתי לערוך את בחינת ההשבחה. הבאתי בחשבון את שווי מגרשים מס׳ 1, 3 ו-22 בהתאם להיקף השטח ולשימושים המוקנים בהם, בהתחשב בהפחתה בגין עלות טיפול בעצים.
עפ״י הוראות התכנית על 20% מכלל יח״ד בפרוייקט להיות יח״ד קטנות, דהיינו בשטח פלדלת של עד 80 מ״ר. לעניין זה יצוין כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147 (ב)) (הוראת שעה), התשע״ג - 2013 ״דירה קטנה״ מוגדרת כ״דירה אשר שטחה הוא 30 מ״ר לפחות ו-80 מ״ר לכל היותר״. ״שטח דירה״ מוגדר כ״השטחים בדירה שנועדו למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ״ב 1992, לרבות שטח מורחב מוגן דירתי...״.

עלות מטלות ציבוריות

באומדן שווי המצב החדש הפחיתו שמאיות המבקשת עלות מטלות ציבוריות שעל היזם לבצע במסגרת הפרויקט, הכוללות גני ילדים בגמר מלא כולל אבזור ו-27 מקומות חנייה המיועדים למבני הציבור, כל זאת בהתאם לטיוטת כתב ההתחיבות. השמאיות העריכו את עלות הקמת מבני הציבור במגרש 3 בסך 18,177,305 ₪, כולל עלות הקמת חניות, זאת לפי סך של 10,000 ₪ למ״ר כולל מע״מ ו- 144,000 ₪ למקום חניה כולל מע״מ. הובאו בחשבון שטח עיקרי בסך 906 מ״ר, שטח שירות 102 מ״ר, חצר 584 מ״ר, מרפסת 36 מ״ר, שצ״פ 2,150 מ״ר ו-27 מקומות חניה. בנוסף הביאו השמאיות בחשבון הפחתה בסך 728,510 ₪ בגין דיור חלופי לגני ילדים בתקופת הבניה.

לטענת שמאי המשיבה אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין עלות מטלות ציבוריות. שכן לעמדתו תמורת הקמת שטחי הציבור מקבל היזם מהעיריה תשלום מלא, בדמות פטור על מרכיב המגורים בתכנית. לשיטתו, הפחתת עלות הקמת מבני הציבור מהווה כפל זיכוי.
בהחלטת מועצת העיר מס׳ 56 מיום 30.3.2022 נקבע, בין היתר, כי פטור לתכנית פינוי בינוי יינתן, בין היתר, בכפוף להתחייבות היזם להקים, לבצע ו/או לממן על חשבונו המלא, תשתיות ציבוריות שנקבעו בהוראות התכנית לפינוי ולבינוי, לרבות הקמה של מוסדות ציבור ופיתוח של שטחים פתוחים ציבוריים ו/או שטחים עם זיקת הנאה לציבור הרחב. לאור האמור, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון עלות הקמת מטלות ציבוריות במקרה הנדון.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עלות בניית חניות למסחר

בשומת המבקשת הובאה בחשבון, באומדן שווי המצב החדש, הפחתה בגין עלות בניית 25 מקומות חנייה הנדרשים לשטחי המסחר בסך של 143,582 ₪ למקום חניה כולל מע"מ. לטענת השמאיות ההפחתה נדרשת בהתחשב שבסביבת הנכס, לא גובים תשלום בגין חנייה למסחר. בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה לעלות בניית חניות למסחר. לטענת שמאי המשיבה לאחר מימוש התכנית יווצר ביקוש גדול למקומות חניה למסחר. קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה. אני סבורה כי למקומות החניה תרומה חיובית למרכיב המסחר. זאת ועוד, בשומות מכרעות קודמות במתחם נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 9,500 ₪ במועד הקובע. לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לחניה. זאת ועוד, גם בשומה מכרעת בגו"ח 30128/51 (דרך חברון) לא הבאתי בחשבון הפחתה כאמור.

עלות טיפול בעצים בוגרים

בהתאם לסקר עצים המהווה נספח לתכנית, בתחום התכנית 48 עצים. 37 מהעצים מיועדים לכריתה, שווי הערך החלופי של כלל העצים, עפ"י הסקר, 65,816 ₪. 11 מהעצים מיועדים לשימור. בשומה מכרעת בגו"ח 4358/185 קבע השמאי המכריע, בהסתמך על מחירון משרד השיכון מחודש דצמבר 2022 ובהתייעצות עם אגרונום, את הערכים הבאים, הכוללים העמסת תקורות יזם- עצים לשימור 1,500 ₪ לעץ ועצים לכריתה 600 ₪ לעץ.

לאור האמור במתחם התכנית מתקבלת עלות בסך של 112,256 ₪ לפי התחשיב הבא-

תיאור	כמות	עלות לעץ	סה"כ
עצים לשימור	11	1,500 ₪	16,500 ₪
עצים לכריתה	37	600 ₪	22,200 ₪
סה"כ	48		38,700 ₪
סה"כ כולל בצ"מ (20%)			46,440 ₪
שווי ערך העצים ששיש לנטוע במקום אלו שנכרתו			65,816 ₪
סה"כ אומדן עלות טיפול בעצים			112,256 ₪

מקדם דחייה ומורכבות פרויקט

בשומות הצדדים הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%. לטענת שמאיות המבקשת יש להביא בחשבון דחיה של מלוא השווי במצב החדש ואין להביא בחשבון הכנסות בתקופת הביניים, זאת כנקבע בפסק הדין בעניין טבצניק.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין תקופת הדחיה, אשר אף תואמת את תקופת הדחיה שהובאה בחשבון בשומה מכרעת קודמת במתחם שנערכה ע"י השמאית המכריעה שיחור. בשומה המכרעת האמורה ואף בשומה מכרעת קודמת שנערכה ע"י השמאית המכריעה גלן הובאו בחשבון הכנסות משימוש ביניים בתקופת הדחיה.

אני סבורה כי יש להפעיל את מקדם הדחייה על ההשבחה ולא על מלוא שווי הנכס במצב החדש, כבשומת המבקשת. שכן עד למועד בו מתאפשר מימוש הזכויות אין למעשה שינוי בשימוש בבניינים הקיימים. הבעלים ממשיכים להפיק מהם הנאה. קונה סביר מביא זאת בחשבון. הוא מביא בחשבון כי בתקופת הדחיה ימשיך להשתמש בנכס ובתום תקופת הדחיה יהנה משווי

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

חלקו בקרקע הריקה. לפיכך, תרומת התכנית לשווי במועד הקובע היא למעשה ערך נוכחי של הפער בין המצבים בתום תקופת הדחיה. מכאן שבחינת ההשבחה צריכה להיערך באופן בו מחושבת ההשבחה המלאה כאילו הייתה זמינה והפעלת מקדם דחיה רק על ההשבחה. ההשבחה היא הערך הנוכחי של הפער בין מצבי התכנון בתום תקופת הדחייה. בגישה זו נקטתי גם בשומות קודמות שערכתי בתחום תכניות הרובע בתל אביב. ראה לדוגמה שומות מכרעות בגו"ח 6217/619, 6213/841.

אני סבורה כי דחיית מלוא שווי המצב החדש מתאימה במקרה בו הנכס מהווה מגרש ריק. במצב כזה במצב הקודם יש מגרש זמין עם זכויות פחותות ובמצב החדש מגרש עם זכויות מוגדלות בדחיה למילוי תנאים. במצב כזה ברור כי מימוש הזכויות המוקטנות אינו סביר בתקופת הדחיה. במקרה כזה יש לדחות את מלוא השווי במצב החדש. אין זה המקרה בענייננו. איני מקבלת גם את הגישה לפיה יש להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים בתקופת הדחיה, כפי שנעשה בשומות המכרעות הקודמות. שכן שימוש בשיעור היוון של 3.5% לדמ"ש ובשיעור 6% בתקופת הדחיה גורם לעיוות. כראיה דחיה לתקופה גדולה דיו מובילה בסופו של יום לתוצאה לפיה מתקבלת ירידת ערך ולא השבחה. מדובר בתוצאה בלתי סבירה. לא סביר שתכנית אשר מגדילה זכויות ומימושה מתאפשר בתום החיים הכלכליים של הבניין גורמת לירידת ערך. ויודגש שאין הכוונה לדחיה של שני מצבי התכנון אלא חישוב ההשבחה כאילו המבנים סיימו את חייהם ואינם תורמים לשווי הנכס ולאחר מכן דחיה ראויה עד למועד שבו צפוי מצב כזה, זאת בדומה לבחינת השבחה בגין תוספת זכויות למרתף במגרש עליו מבנה שעדיין תורם לשווי. ברור לכל כי אין לדחות את מלוא השווי במצב החדש כולל זכויות לקומות המגורים. אלא רק את הזכויות הנוספות למרתף. שכן חלק מזכויות הבניה במצב הקודם כלולות במצב החדש ואין לדחות אותן כאשר נעשה בהן שימוש בתקופת הדחיה.

בשומות מכרעות בגו"ח 6962/220, 100,109-30169/60,98, אשר נערכו לאחר מתן פסק הדין בעניין טבצ'ניק קביעה דומה בעניין זה.

<u>שיעור המימוש החלקי של שטח המסחר</u>

שיעור המימוש חושב כשווי מרכיב הקרקע של שטח המסחר המבוקש בכל מגרש ביחס לשווי מרכיב הקרקע הכולל של מגרשים 1, 3 ו-22 כזמין ולפני הפחתות.

<u>השבחה מיוחסת לחלק הנישום</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון מימושים קודמים של חלקת משנה 23 בחלקה 35 ושל חלקת משנה 9 בחלקה 36. בהתאם לטבלת ההקצאות של תכנית 101-0098251 חלק חלקת משנה 23 בחלקה 35 משווי חלקות 35 ו-36 הוא 0.82% ושל חלקת משנה 9 בחלקה 36 הוא 0.55%. ככל שמדובר במימושים היחידים בחלקות 35 ו-36 ההשבחה המיוחסת לחלק הנישום במגרשים מס' 1, 3 ו-22 המוקצים לחלקות 35 ו-36 היא בשיעור 98.63%.

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי מ"ר בנוי למגורים בבנייה ותיקה</u>

בשומה מכרעת קודמת של שיחור במתחם נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 20,500 ₪, כערך שאינו מגלם תרומה של יתרת זכויות, הערך נקבע בהסתמך על נתוני עסקאות שהוצגו ע"י שמאי

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המשיבה. כן נקבע כי שווי דירה שלא הורחבה הוא 1,300,000 ₪, זאת בהתחשב בהתאמות הנדרשות. בשומה מכרעת קודמת של גלן במתחם אומץ הערך האמור. בהתחשב בעקרון שנקבע בהחלטה בערר בעניין מינה כהן לא מצאתי כי יש מקום לשנות מקביעה זו.

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים בבנייה חדשה</u>

בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע בסך 8,600 ₪ בדירות בשטח עיקרי עד 80 מ״ר ובסך 7,800 ₪ בדירות בשטח עיקרי מעל 80 מ״ר. מערכים אלו הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.95, במגרשים 1, 21, ו-22 בגין בינוי מעל מסחר והפחתה במקדם 0.9 במגרש מס׳ 3 בגין עירוב שימושים גם עם מבני ציבור. דהיינו הערכים משקפים לשיטתם שווי קרקע ליח״ד ממוצעת בסך 833,626 ₪[23].

בשומות קודמות שנערכו במתחם נקבע כי שווי קרקע ליח״ד ממוצעת בפרויקט הוא 1,100,000 ₪ בהתחשב במגורים מעל קומת מסחר ומבני ציבור. לאור העדר פירוט מצאתי לנכון לערוך בחינה עצמאית של האומדן.

בשומה מכרעת בגו״ח 30128/51 (דרך חברון) קבעתי שווי מ״ר מבונה למגורים במגדלים בני 30 קומות, בהם עירוב שימושים (מגורים, מסחר, מלונאות ובנייני ציבור), בדירות בנות 85-107 מ״ר בסך 9,030 ₪ למועד קובע 30.5.2020.

הסתמכתי על נתוני מכר של דירות בגו״ח 30139/373,376-378, כמפורט בשומה המכרעת.

כבקרה בחנתי שומת מקרקעין מקיפה (IFRS) שנערכה בגו״ח 30139/373 (רחוב צבי נוימן 2, 4 ו-6), ממנה נלקחו חלק מנתוני ההשוואה לעיל, למועד קובע 31.12.2020. השומה כוללת 111 נתוני מכר של דירות מגורים בבניינים בני 14 קומות. בשומה נקבע שווי מ״ר בנוי ממוצע לדירת 4 חדרים בשטח ממוצע של 104 מ״ר בסך 25,500 ₪.

בניתוח ערכי השווי הבאתי בחשבון תוספת שווי בסך של 25,000 ₪ לדירה לכל קומה, מקומה 16 ועד קומה 30, בדומה לנקבע בשומת ה-IFRS וכפי שהתרשמתי מניתוח נתוני ההשוואה. לאור האמור התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע, לדירות בבניינים בני 30 קומות, בשטח ממוצע של 99 מ״ר בסך של 26,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה בסך 9,030 ₪.

בהתחשב במספר דירות קטנות נדרש במתחם, בשטח דירה ממוצע, בהתאמה נדרשת למיקום, לזמן ולעירוב שימושים, למרכיב שוליות ולתרומת מרפסות בשטח העולה על 12 מ״ר מתקבל שווי קרקע ליח״ד ממוצעת בסך 950,000 ₪. להלן פירוט התחשיב ביחס לערך שנקבע בשומה מכרעת בגו״ח 30128/51 :

תיאור	מיקום	עירוב שימושים[24]	זמן	שוליות[25]	מקדם משוקלל
פלדלת דירה קטנה	1.05	1.03	0.88	1.05	1.00
פלדלת דירה גדולה	1.05	1.03	0.88	0.98	0.93

[23] 833,626 ₪ = 404 יח״ד/ 336,785,160 ₪ שווי המגרשים שהביאו בחשבון לא כולל שטח מסחר ובתוספת ממ״דים.
[24] המגדל כולל שימושי מלונאות.
[25] מופעל על כלל שטח הדירה להבדיל מהשטח השולי בלבד.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תיאור	שטח במ״ר	מס׳ יח״ד	שווי מ״ר[26]	מקדם משוקלל	סה״כ	סה״כ כולל תרומת שטח מרפסות עודף
פלדלת דירה קטנה	80	81	₪ 9,030	1.00	₪ 58,473,791	₪ 60,696,410
פלדלת דירה גדולה	116	323	₪ 9,030	0.93	₪ 315,982,260	₪ 324,845,297
סה״כ						₪ 385,541,707
מס׳ יח״ד במגרשים 1, 3, 22						404
שווי יח״ד בממוצע במעוגל						₪ 954,000

<u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר במועד הקובע בסך 7,750 ₪. בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 9,500 ₪, בהתאם לערך שנקבע בשומות המכרעות הקודמות במתחם. בחנתי והחלטתי לקבל את הערך שנקבע בשומת המשיבה. בשומה מכרעת בגו״ח 30128/51 (דרך חברון) קבעתי שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 9,450 ₪ למועד קובע 30.5.2020. במסגרת השומה המכרעת האמורה בחנתי שומת מקרקעין מקיפה לבנין משרדים ומסחר הידוע בשם ״בית האומות״ הממוקם בגו״ח 30114/86, דרך חברון 101 למועד 30.9.2020 בה הוצגו נתוני השוואה שונים לרבות מהמבנה הנישום (״בית האומות״).

בהתחשב במיקום הנכס ומיקום שטחי המסחר קבעתי כי דמי השכירות החודשיים הראויים למ״ר הם 110 ₪. יצוין כי הסביבה הקרובה מאופיינת במיעוט שטחי מסחר ביחס להיקף השטח למגורים. בהתחשב בשיעור תשואה של 6.9% (בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2020) התקבל שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 19,130 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 6,500 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 9,450 ₪.

9.2 תרומת אישור ההקלה להגדלת הצפיפות במגרש מס׳ 3 לשווי הנכס

עמדת המבקשת

נתבקשה ואושרה הקלה לתוספת 31 יח״ד ללא תוספת שטח. בפועל מומשה תוספת של 27 יח״ד[27] חדשות מכוח אישור ההקלה. שלא כמו בשומת המשיבה בה הובאה בחשבון תוספת של 31 יח״ד. לטענת שמאיות המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה להגדלת צפיפות. במצב הקודם שטח עיקרי ממוצע לדירה הוא 103 מ״ר ולאחר אישור ההקלה 90 מ״ר.

לטענת השמאיות יש להביא בחשבון שכתוצאה מהגדלת הצפיפות התייקרו עלויות הבניה בפרויקט יש צורך ב-27 ממ״דים נוספים, חדרי רחצה ומטבחים נוספים, דלתות כניסה, חלונות ועוד. בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי בקומות 1-5 מתוכננים ממ״קים כפתרון מיגון ולא ממ״דים, טענו שמאיות המבקשת כי מדובר בעלות נוספת ללא תוספת שווי.

[26] מגלם מרפסות בשטח סטנדרטי.
[27] 27 יח״ד = 182 יח״ד - 209 יח״ד.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מהות ההשבחה למעשה היא תוספת שטח ממ"דים, אך השבחה זאת פטורה מהיטל השבחה. לאור האמור, לטענת השמאיות מקדם ההשבחה הראוי בגין הקטנת השוליות בהתחשב בעלויות הנוספות הוא לכל היותר 0.05.

בשומת המבקשת יוחס מקדם שווי 0.88 לשטח דירה עיקרי העולה על 90 מ"ר במצב הקודם.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה, בשיעור של 5%, משווי כלל השטח העיקרי המבוקש, בגין הגדלת הצפיפות. לטענת שמאיות המבקשת הגדלת הצפיפות משפיעה על כלל הדירות בפרויקט ולא רק על השטח השולי שהפך לגרעיני, כבשומת המשיבה.

במסמך התייחסות לתגובת המשיבה טענו שמאיות המבקשת כי בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה העסקאות הבאות:

תאריך	שטח במ"ר	קומה	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
20.11.2019, 6.11.2019	101	7 11	₪ 2,655,850	₪ 26,296
5.12.2019	106	4	₪ 2,590,851	₪ 24,442

לטענת שמאיות המבקשת הנתונים לעיל מלמדים על מקדם שוליות נמוך בגבולות 0.07[28].

בהתייחס לנתונים שפורטו מתוך ההכרעה בהשגה הראשונה על שומת רמ"י בגו"ח 30136/17 (תיק אופק 40533) טענו שמאיות המבקשת כי חלק מהעסקאות הן של דירות גן וחלק מהעסקאות כפולות.

במסמך האמור הציגו השמאיות ניתוח מטעמן לנתונים. להלן פירוט:

<u>נתוני מכר של דירות בשטח 93-107.2 מ"ר</u>:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
9.10.2018	30695/16	107.2	₪ 2,350,000	₪ 21,922
14.10.2018	30695/9	101.0	₪ 2,300,000	₪ 22,772
31.12.2018	30695/9	101.0	₪ 2,379,999	₪ 23,564
26.3.2018	30695/95	100.0	₪ 2,330,002	₪ 23,300
24.4.2018	30695/94	94.0	₪ 2,355,000	₪ 25,053
12.12.2018	30695/38	93.4	₪ 2,450,000	₪ 26,231
17.06.2018	30695/93	93.0	₪ 2,370,000	₪ 25,484
שווי מ"ר בנוי בממוצע				₪ 24,047

[28] זאת באמצעות חלוקת שווי מ"ר ממוצע של כלל שטח הדירה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

נתוני מכר של דירות בשטח מעל 108 מ״ר:

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
2.1.2019	30695/26	121.0	₪ 2,564,999	₪ 21,198
20.9.2018	30695/38	116.0	₪ 3,380,000	₪ 29,138
25.3.2018	30695/26	112.0	₪ 2,300,000	₪ 20,536
1.5.2018	30695/45	111.6	₪ 2,759,999	₪ 24,687
7.6.2018	30695/92	110.0	₪ 2,460,000	₪ 22,364
29.5.2018	30695/16	108.1	₪ 2,380,000	₪ 22,017
שווי מ״ר בנוי בממוצע				₪ 23,323

לטענת שמאיות המבקשת הנתונים לעיל מלמדים על מקדם שוליות נמוך בגבולות 0.031[27].

ערכי שווי

בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע בסך 8,700 ₪. זאת בהסתמך על עסקאות מכר של דירות חדשות.

א. נתוני מכר מפרויקט ״מתחם בלילויוס״ בדרך בית לחם 166-158 (גו״ח 30129/65,66). הפרוייקט כולל 6 בניינים בני 12 קומות. להלן פירוט נתוני המכר:

תאריך	שטח במ״ר	מס׳ חדרים	תמורה	שווי מ״ר בנוי
11.8.2021	97	4	₪ 2,530,000	₪ 26,082
10.6.2021	114	5	₪ 3,100,000	₪ 27,193
2.5.2021	99	4	₪ 2,475,000	₪ 25,000
21.4.2021	100	4	₪ 2,570,000	₪ 25,700
13.4.2021	114	4	₪ 2,980,000	₪ 26,140
21.3.2021	116	5	₪ 2,670,000	₪ 23,017
14.3.2021	123	5	₪ 2,825,000	₪ 22,967
7.1.2021	104	5	₪ 2,820,000	₪ 27,115
25.10.2020	123	5	₪ 2,725,000	₪ 22,154
3.8.2020	95	4	₪ 2,545,001	₪ 26,789
ממוצע	109			₪ 25,216

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ב. נתוני מכר מפרויקט "מגדלי ציון" ברחוב השופט חיים כהן (גו"ח 30139/376). הפרוייקט כולל 2 מגדלים בני 24 קומות. להלן פירוט נתוני המכר:

תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	תמורה	שווי מ"ר בנוי
19.10.2021	104	4	₪ 2,490,000	₪ 23,942
14.1.2021	91	4	₪ 2,445,000	₪ 26,868
18.2.2021	92	4	₪ 2,500,000	₪ 27,174
19.4.2020	99	4	₪ 2,335,550	₪ 23,591
24.5.2021	113	5	₪ 3,070,000	₪ 27,168
6.4.2021	114	5	₪ 3,000,000	₪ 26,316
15.12.2020	96	4	₪ 2,831,850	₪ 29,498
16.12.2020	92	4	₪ 2,875,850	₪ 31,259
22.7.2020	96	4	₪ 2,558,480	₪ 26,651
20.7.2020	94	4	₪ 2,745,850	₪ 29,211
ממוצע	99			₪ 27,168

חילוץ מרכיב הקרקע נערך באופן הבא:

שווי מ"ר בנוי לדירות בשטח ממוצע 115 מ"ר	₪ 26,000
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 22,222
בניכוי רווח יזמי (18%)	₪ 18,832
עלות בנייה	(₪ 10,149)
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,700

עלות בנייה בסך ₪ 10,149 למ"ר נקבעה בהסתמך על התחשיב הבא:

עלות בניה ישירה עפ"י דקל אוקטובר 2021	₪ 5,230
תוספת בגין שטחים משותפים (21.3%)[29]	₪ 1,116
עלות בניית מרפסות	₪ 291[30]
עלות בנייה במרתף למ"ר דירתי	₪ 1,170
סה"כ עלות ישירה למ"ר	₪ 7,807
סה"כ עלות מ"ר בתוספת עלויות עקיפות (1.3)	₪ 10,149

[29] 21.3% = 20,885 מ"ר עיקרי/ 4,456 מ"ר שירות ללא ממ"ד ואחסנה.
[30] ₪ 291 = 102 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת /(22 מ"ר שטח מרפסת ממוצע בפרויקט* 1,370 ₪ למ"ר מרפסת).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עלות בנייה ישירה במרתף בסך 1,170 ₪ נקבעה בהסתמך על התחשיב הבא:

מס' חניות למגורים במרתף בהתאם למאזן החניה[31]	557
מס' יח"ד בפרויקט	441 יח"ד
מס' חניות ליח"ד	1.26
שטח ממוצע לחניה ליח"ד (40 מ"ר[32] למקום חנייה * 1.26 מס' חניות ליח"ד)	50.4 מ"ר
שטח עיקרי יח"ד ממוצעת בפרויקט בבניינים E ו-F בפרויקט ללא הקלות	102 מ"ר
עלות בניה במרתף לפי מחירון דקל מרץ 2021	2,370 ₪
עלות בניה במרתף למ"ר דירתי (102 מ"ר/ 50.4 מ"ר* 2,370 ₪)	1,170 ₪

לטענת שמאיות המבקשת נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, משכונת ארנונה החדשה, במיקום עדיף מנשוא השומה, המצריך התאמה. זאת ועוד, שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר בנוי בסך 27,000 ₪ על אף שנתוני ההשוואה בשומתו משקפים שווי מ"ר בנוי בסך 25,900 ₪.

לטענתן השומה המכרעת בגו"ח 30139/285 עוסקת בבניה סמי רוויה, בשונה מהנכס הנדון. לערך שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 30001/54 אין משמעות שכן הוא מתקזז בין המצבים. השמאית המכריעה אימצה את הסכמת הצדדים.

לטענת השמאיות עלויות הבניה אותן הביא בחשבון שמאי המשיבה בחילוץ אינן כוללות עלות הקמת מרפסות ופיתוח חצר. זאת ועוד, עפ"י קו מנחה פרק יח' – שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" העמסה שכיחה של עלויות עקיפות בבניין מגורים מסתכמת בכ-25%-35% מעלות הבניה הישירה ולא בשיעור 15% כבשומת המשיבה.

עמדת המשיבה

נתבקשה ואושרה הקלה לתוספת 31 יח"ד ללא תוספת שטח. מהות ההשבחה הקטנת שוליות. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי בסך 18,725 מ"ר. במצב הקודם 182 יח"ד, דהיינו, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 103 מ"ר. במצב החדש 213 יח"ד, דהיינו, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 88 מ"ר. כלומר, קיים שטח עיקרי שולי של 14.97 מ"ר ליח"ד במצב הקודם, ובסה"כ 2,725 מ"ר שולי שהפך לגרעיני.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה משוקלל של 0.114 בגין הגדלת הצפיפות (מקדם השבחה 0.12 בגין ביטול שוליות ומקדם 0.95 בגין הגדלת צפיפות).

בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי מתודולוגיית תחשיב דומה מצאה ביטוי, בין היתר, בשומות המכרעות הבאות:

גו"ח	כתובת	מקדם השבחה בגין ביטול שוליות	שטח ממוצע מצב קודם	שטח ממוצע מצב חדש
24201/1,2,4, 24205/9-10,14	מתחם E, ראש העין	0.25		
34583/34-40	אביי, בית שמש	0.20	105.00	97.00

[31] 557 מקומות חניה = 88 יח"ד * מקום חניה + 353 יח"ד * 1.33 מקומות חניה.
[32] 40 מ"ר למקום חנייה = 587 חניות בהתאם למאזן החניות/ 23,444 מ"ר (סה"כ שטחי המרתפים עפ"י בקשה להיתר).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4246/8	שכונת הרקפות, ראשון לציון	0.30	139.51	109.97
30964/54-56	מורדות גילה, ירושלים	0.15	98.00	89.09
4271/111	שלמה המלך 22, ראש העין	0.25	160.00	125.00
9250/71-72	שכונת הפרחים, חריש	0.20	110.00	93.70
6404/63	זפרן מרדכי 3, פ"ת	0.30	130.33	71.09
2909/132-134	כרמי גת, קרית גת	0.30	110.00	85.00

לטענת שמאי המשיבה ההפחתה שהובאה בחשבון בשומתו במקדם 0.95 בגין הגדלת הצפיפות, נקבעה לקולא, לאור מס' יח"ד במצב הנכנס. לטענת השמאי על אף שלשיטתו ככל שהצפיפות גדלה, שווי שטחי המסחר עולה, לא הביא בחשבון תרומה של הגדלת צפיפות יחידות הדיור לשווי שטחי המסחר.

בהתייחס לטענת המבקשת כי קיימת עלות עודפת בגין ממ"דים נוספים שעל היזם להקים, טען שמאי המשיבה כי בקומות 1-5 מתוכננות כ-6 יח"ד בכל קומה ולהן מוצע ממ"ק כפתרון מיגוני. לפיכך, לטענתו ייתכן ובמקרה הנדון עלויות הבנייה פחתו ולא עלו כתוצאה מאישור ההקלה לתוספת יח"ד. החיסכון של היזם בהקמת ממ"דים התקזז עם תוספת המטבחים וחדרי הרחצה. במימוש בדרך היתר יש פטור מהיטל השבחה על תוספת שטחי ממ"דים. לא ניתן לטעון מצד אחד לפטור ומצד שני לעלות. גם אם היו נבנים ממ"דים שווי ממ"ד שווה לשווי שטח עיקרי ויש לו תרומה חיובית.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע בסך 11,400 ₪[33], זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה, הבאים:

א. נתוני מכר של דירות משכונת ארנונה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
6.6.2021	30139/378	השופט חיים הכהן 16	113	2015	₪ 2,900,000	₪ 25,664
12.7.2020	30139/373	פרופ' צבי נוימן 4	123	2013	₪ 2,925,000	₪ 23,780
4.3.2020	30139/373	פרופ' צבי נוימן 6	119	2014	₪ 2,850,850	₪ 23,957
5.12.2019	30139/373	פרופ' צבי נוימן 2	106	2014	₪ 2,590,851	₪ 24,442
28.11.2019	30139/365	בית"ר 15	125	2016	₪ 3,840,000	₪ 30,720
20.11.2019	30139/373	פרופ' צבי נוימן 4	101	2014	₪ 2,655,850	₪ 26,296
6.11.2019	30139/373	פרופ' צבי נוימן 4	101	2014	₪ 2,655,850	₪ 26,296

[33] הערך מגלם מרפסות בשטח סטנדרטי 8-10 מ"ר, מחסנים וחניה תת קרקעית.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתחשב במיקום, בבינוי במגדל ביחס לבניין סטנדרטי, לרבות השפעת הנוף בקומות הגבוהות והשטחים המשותפים במגדל, קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר בנוי בנכס הנדון בסך 27,000 ₪ ביח״ד בשטח ממוצע של כ- 115 מ״ר.

בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי הנתונים לעיל הם של עסקאות שנערכו לפני המועד הקובע והם של דירות שאינן חדשות, מכאן שלטענתו החילוץ למרכיב הקרקע בשומתו הוא על הצד המקל.

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי	27,000 ₪
בניכוי מע״מ (17%)	23,077 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)	19,557 ₪
עלות בנייה[34]	8,150 ₪
שווי מ״ר מבונה	11,400 ₪

ב. ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות. להלן פירוט:

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
30139/285	רבדים 39, ארנונה	19.4.2017	14,600 ₪
30001/54	דרך חברון 80, בקעה	15.2.2017	11,000 ₪

ג. ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה על שומות רמ״י לנכסים בשכונת רמות רחל (ארנונה החדשה). להלן פירוט:

(1) בהכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 30696/44 (תיק אופק 39643) נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 22,599 ₪ למועד קובע 28.4.2019.

(2) בהכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 30136/17 (תיק אופק 40533) נקבע שווי מ״ר מבונה לדירות בשטח 120 מ״ר 10,386 ₪ למועד קובע 25.10.2018. שמאי המשיבה פירט חלק מנתוני ההשוואה עליהם התבסס האומדן האמור. פורטו 38 נתוני מכר של דירות מגורים מגוש 30695 בשכונת ארנונה החדשה אשר נערכו בין התאריכים 2.11.2017- 28.10.2019 לדירות בשטח 66.7-116 מ״ר, התקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות 21,198- 38,579 ₪ ובממוצע 27,812 ₪.

הכרעה

תכנית מס׳ 101-0098251 התירה הקמת 182 יח״ד במגרש מס׳ 3. נתבקשה ואושרה הקלה להגדלת צפיפות, באמצעות תוספת 31 יח״ד ללא תוספת שטח. התכנית מתירה ניוד של יח״ד בין המגרשים בהיקף שלא יעלה על 5%. במגרש מס׳ 1 מותרת הקמת 154 יח״ד כאשר בפועל מבוקשת הקמת 148 יח״ד. במגרש מס׳ 3 מותרת כאמור הקמת 182 יח״ד כאשר בפועל מבוקשת הקמת 209 יח״ד. דהיינו, בהתחשב בניוד שהתירה התכנית הבאתי בחשבון תוספת

[34] 8,150 ₪ למ״ר = עלות בניה סטנדרטית בסך 6,700 ₪ למ״ר עיקרי מגלם העמסת 15% שירות+ עלות הקמת מרתף תת קרקעי בסך 1,440 ש״ח למ״ר דירתי.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

של 21 יח״ד במגרש מס׳ 3, באמצעות ההקלה. בהתאם לתכנית ההיתר מתוכננת במגרש מס׳ 3 הקמת שטח עיקרי של 18,725.44 מ״ר.

עפ״י הוראות התכנית על 20% מכלל יח״ד במתחם להיות בשטח עיקרי של עד 80 מ״ר עיקרי. דהיינו נדרשו 81 יח״ד קטנות בכל המתחם. בהתחשב במס׳ יח״ד הקטנות המבוקשות במגרשים 1 ו-22, קיבלתי את עמדת הצדדים כי בחינת ההשבחה בשומות הצדדים תערך בהתעלם מההוראה האמורה.

לפיכך יוצא ששטח דירה פלדלת במצב הקודם הוא 111.6 מ״ר[35] ובמצב החדש שטח פלדלת ממוצע הוא 99.93 מ״ר[36].

מהות ההשבחה הקטנת מרכיב השוליות, באמצעות הפיכת שטח שולי בדירות גדולות לשטח גרעיני בדירות קטנות יותר.

לעמדת המשיבה מקדם ההשבחה הראוי בגין ביטול השוליות של שטח של 14.97 מ״ר עיקרי ליח״ד בממוצע הוא 0.12 בעוד שלעמדת המבקשת מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.05. בשומות הצדדים נקבע מקדם ההשבחה באופן שרירותי.

מרכיב השוליות מושפע בין היתר, משטח הדירות בשני מצבי התכנון, מאופי האוכלוסייה, מהחתך הסוציואקונומי, מהמועד הקובע ומהביקוש הרווח לתקופה ובאזור. כל אזור מאפייניו וצרכיו. לצורך בחינת מקדם השוליות נבחנו עסקאות מכר במתחם הנדון[37]. להלן פירוט:

דירות מגורים בשטח פלדלת ממוצע 102 מ״ר (4 חד׳) בבניינים בני 15-14 קומות-

תאריך	שטח במ״ר	קומה	תמורה	שווי מ״ר בנוי
15.8.2024	100	1	₪ 3,066,667	₪ 30,667
12.11.2024	104	2	₪ 3,415,000	₪ 32,837
14.11.2024	104	6	₪ 3,500,000	₪ 33,654
26.11.2024	101	9	₪ 3,748,000	₪ 37,109
15.12.2024	100	2	₪ 3,667,000	₪ 36,670
23.12.2024	100	10	₪ 3,737,170	₪ 37,372
16.1.2025	101	1	₪ 3,774,832	₪ 37,375
11.2.2025	104	9	₪ 3,558,000	₪ 34,212
24.2.2025	104	8	₪ 3,550,000	₪ 34,135
3.4.2025	98	1	₪ 3,563,000	₪ 36,357
8.4.2025	104	7	₪ 3,600,000	₪ 34,615
4.3.2025	100	1	₪ 3,675,028	₪ 36,750
16.3.2025	104	4	₪ 3,441,500	₪ 33,091

[35] 111.6 מ״ר=12 מ״ר ממ״ד+ (188/ 18,725.44 מ״ר עיקרי).

[36] 99.93 מ״ר= 209 יח״ד/(2,159.82 ממ״דים כשירות+ 190.7 ממ״דים כעיקרי+ 18,534.74 מ״ר עיקרי). יצוין כי 30 יח״ד מוקמות ללא ממ״ד. בחמש קומות תוכנן ממ״ק.

[37] לא הובאו בחשבון דירות בקומה העליונה. כמו כן לא הובאו בחשבון עסקאות מיום 30.6.2024. מועד בו עסקאות רבות במחירים הגורמים להטיית הנתונים (מחיר ממוצע בדירת 4 חדרים 30,413 ₪ ובדירת 5 חדרים 25,290 ₪).

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ממוצע	**102**	**4.7**	**3,561,246** ₪	**34,988** ₪

דירות מגורים בשטח פלדלת ממוצע 120 מ״ר (5 חד׳) בבניינים בני 15-14 קומות-

תאריך	שטח במ״ר	קומה	תמורה	שווי מ״ר בנוי
5.12.2024	123	12	4,301,000 ₪	34,967 ₪
5.12.2024	123	11	4,276,000 ₪	34,764 ₪
23.12.2024	119	5	4,040,000 ₪	33,950 ₪
26.12.2024	119	3	3,861,700 ₪	32,451 ₪
16.1.2025	119	1	3,833,610 ₪	32,215 ₪
9.2.2025	123	12	4,116,000 ₪	33,463 ₪
11.2.2025	119	1	3,780,000 ₪	31,765 ₪
24.2.2025	119	1	3,900,000 ₪	32,773 ₪
20.3.2025	119	3	3,810,000 ₪	32,017 ₪
ממוצע	**120.3**	**5.4**	**3,984,789** ₪	**33,152** ₪

להלן ריכוז הממצאים-

מחיר ממוצע לדירות בשטח 102 מ״ר	3,561,246 ₪
מחיר ממוצע לדירות בשטח 120.3 מ״ר	3,984,789 ₪
ההפרש במחיר דירה ממוצע	423,543 ₪
ההפרש בשטח	18.33 מ״ר
מחיר מ״ר שולי	23,102 ₪
מקדם שווי למ״ר שולי ביחס למ״ר גרעיני (34,988 ₪/ 23,102 ₪)	0.66

לאור האמור, בחרתי לאמץ את מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה. מחד מדובר בערכי בנוי לעומת מרכיב קרקע[38]. יחד עם זאת, ההבדל בשטח הבניה בענייננו הוא 10 מ״ר עיקרי ולא 18.3 מ״ר, יש ייקור בעלות הבניה הנובעת מתוספת יח״ד לרבות בצורך בהקמת מקום חניה לכל יח״ד נוספת וממ״קים שהינם בלתי סחירים עבור חלק מיח״ד.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% אשר יוחסה לשטח השולי שהפך לגרעיני. לטענת שמאיות המבקשת יש לייחס את שיעור ההפחתה האמור לכלל שטח הדירות במגדל. קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה. הגדלת הצפיפות במגדל הגדילה את הצפיפות הקומתית במרבית הקומות, כך שהדירות הנוספות בעלות כיוון אוויר אחד. לפיכך, לטעמי יש לייחס את ההפחתה לדירות הנוספות בלבד.

ערכי שווי

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי. שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 11,400 ₪, בעוד ששמאיות המבקשת סבורות כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 8,700

[38] תרומת המחוברים לשווי זהה בשני מצבי התכנון כך שההשפעה היא רק על מרכיב הקרקע.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

₪. הצדדים התבססו בין היתר, על נתוני מכירה של דירות תוך שימוש בגישת החילוץ. בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 27,000 ₪ מגלם מרפסות ומחסנים, בעוד שבשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 26,000 ₪.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים ואני סבורה כי שווי מ״ר בנוי במועד הקובע בהתחשב במיקום הנכס, שטח דירה ממוצע ואופי הבינוי הוא 26,000 ₪ כבשומת המבקשת. יצוין כי במקרה הנדון על מנת להימנע מכפל חיוב אין מקום להביא בחשבון ערך המגלם מרפסות ומחסנים. בניכוי מע״מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 9,800 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 9,000 ₪. כאמור בסעיף 9.1 לעיל, ערך דומה נקבע על ידי בשומה מכרעת בגו״ח 30128/51 (דרך חברון פינת ברעם) למועד קובע 30.5.2020 לדירות בשטח ממוצע של כ-99 מ״ר, במגדל בן 30 קומות מעורב שימושים (מגורים, מסחר, מלונאות ובנייני ציבור). בנטרול תרומת מרפסות ובהתחשב בהתאמה נדרשת למיקום, לזמן ולעירוב שימושים אל מול התאמה למרכיב שוליות, הערך ראוי.

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 101-0098251 לשווי הנכס

מצב קודם

חלקות מס׳ 36-35

תיאור	כמות	שווי יח״ד	סה״כ שווי
דירות שלא הורחבו	60	1,300,000 ₪	78,000,000 ₪
דירות שהורחבו	68	1,424,750 ₪[39]	96,883,000 ₪
סה״כ	128		174,883,000 ₪

מצב חדש מגרשים מס׳ 1, 3, 22

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי ביח״ד קטנות (80 מ״ר פלדלת)[40]	5,494	9,030 ₪	49,614,432 ₪
שטח עיקרי ביתרת יח״ד[41]	33,656	8,400 ₪	282,623,040 ₪
שטח מרפסות עולה על 12 מ״ר ליח״ד[42]	2,457	8,400 ₪	20,638,800 ₪
שטח עיקרי למסחר	1,830	9,500 ₪	17,385,000 ₪
שווי מגרשים 1, 3, ו-22 כזמינים לפני הפחתות			370,345,272 ₪
עלות טיפול בעצים בוגרים			(112,256 ₪)
שווי מצב חדש כזמין לאחר הפחתות			370,233,016 ₪

[39] 1,424,750 ₪= (0.7*5 מ״ר מרפסות+13 מ״ר הרחבה+ 53 מ״ר שטח דירה עפ״י מדידה בשומה מכרעת קודמת)* 20,500 ₪.

[40] 5,494 מ״ר= (12-80)* 20%* 404 יח״ד.

[41] 33,656 מ״ר= 5,494- 39,150 מ״ר.

[42] 2,457 מ״ר= (12 מ״ר*404 יח״ד)- 7,305 מ״ר שטח מרפסות מוקנה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב קודם	₪ 174,883,000
שווי מצב חדש כזמין	₪ 370,233,016
השבחה מלאה	₪ 195,266,016
מקדם דחיה (8 שנים, 6%)	0.627
השבחה במועד הקובע	₪ 122,512,314
השבחה המיוחסת לחלק הנישום בהתחשב במימושים קודמים (98.63%)	₪ 120,833,895

שיעור המימוש החלקי של מרכיב המסחר -

מס' מגרש	שטח מסחר מבוקש במ"ר	שווי מרכיב המסחר המבוקש	שווי המגרשים כזמינים לפני הפחתות	שיעור המימוש המיוחס למרכיב המסחר
1	367	₪ 3,486,500	₪ 370,345,272	0.941%
3	455	₪ 4,322,500		1.167%
22	284	₪ 2,698,000		0.729%

סיכום

מס' מגרש	שיעור המימוש המיוחס למרכיב המסחר	השבחה מיוחסת למסחר בכל מגרש
1	0.942%	₪ 1,138,042
3	1.167%	₪ 1,410,927
22	0.729%	₪ 880,665
סה"כ		₪ **3,429,632**

10.2 תרומת אישור ההקלה לתוספת 21 יח"ד במגרש מס' 3 לשווי הנכס

עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם (188/ 18,725.44 מ"ר)	99.6 מ"ר
עיקרי ממוצע ליח"ד במצב חדש (18,725.44/209 מ"ר)	89.6 מ"ר
שטח עיקרי שולי ביח"ד מצב קודם	10 מ"ר
סך שטח שולי מצב קודם (188 יח"ד * 10 מ"ר)	1,880 מ"ר
מקדם השבחה לביטול שוליות	0.12
מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות	0.95
תוספת שטח אקוויוולנטי	214.3 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,000
השבחה בגין תוספת יח"ד	₪ **1,928,880**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, במימוש החלקי הנדון ובהתחשב במימושים קודמים, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 101-0098251	18.3.2018	₪ 3,429,632	₪ 1,714,816
הקלות	3.11.2021	₪ 1,928,880	₪ 964,440

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com